



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 listopada 2025 r.

Poz. 8531

UCHWAŁA NR XIX/124/2025 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – Rynek w Dobrzycy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) a także w związku z uchwałą nr XXIX/279/2021 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca - Rynek w Dobrzycy, uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – Rynek w Dobrzycy, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – Rynek w Dobrzycy”, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią zmiany planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3,
- 4) załącznik nr 4 stanowiący dane przestrzenne.

5. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 i 4 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

6. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwale;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwale;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 9) nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach, nieuciążliwej produkcji – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

7. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwale;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) wymiarowanie.

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem KOR-ZP;

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia **w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
 - c) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie,
 - e) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkodę oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się nakaz:
 - a) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych,
 - b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie gospodarki odpadami:
 - gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych, musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
 - zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

- f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej – dla terenu usług jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
- h) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, w szczególności gatunkami rodzimymi, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren,
- i) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;

3) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
- b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących.

§ 6. W granicach planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty zmianą planu jest położony na obszarze układu urbanistycznego Dobrzycy wraz z historyczną zabudową – wyznacza się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,
 - b) uzgadnianie decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji mogących naruszyć układ urbanistyczny oraz substancji obiektów zabytkowych z właściwymi służbami konserwatorskimi, tzn. wszelkich prac budowlanych dotyczących wyglądu zewnętrznego i gabarytów,
 - c) ochrona dóbr kultury współczesnej m. in. pomników itp.,
- 2) w stosunku do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U zabudowa na przedmiotowym terenie powinna nawiązywać swoim wyglądem zewnętrznym i gabarytami do historycznej zabudowy w Dobrzycy, posiadać formę dachu i wykończenia elewacji zgodne z lokalną tradycją budowlaną, tzn. dach pokryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, blachą układaną na tzw. rąbek stojący lub papą, elewacje o tradycyjnym ukształtowaniu, w odcieniach neutralnych (białych, piaskowych). Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać wysokości zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie przedmiotowego terenu,
- 3) prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych;
- 4) nie występują inne niż wyżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 7. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi, ulice publiczne, plac publiczny, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy;
- 2) w pasach dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów z wyjątkiem tablic informacji stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej;

- 4) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze planu obowiązują następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:**

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu U – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających drogi publiczne powiatowe – 8,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) odległości określone w pkt. 3 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy, gabaryty obiektów oraz pozostałe wskaźniki zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 9. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w odniesieniu do terenów objętych terenami lub obiektami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §6;
- 2) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających **wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych**. Natomiast:

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U – 12 m,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U – 800,0 m²,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione poniżej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 8 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,0 m, z zastrzeżeniem ustalonych innych szerokości w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pyłących,
 - c) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej,
 - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb;
 - b) nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - f) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,

- g) przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - w zakresie ścieków obowiązuje – odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
 - b) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej,
 - nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - d) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,
 - f) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,
 - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
 - h) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej sieci gazowej. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
 - i) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - j) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
 - k) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 2 lit. e,
 - l) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13. Na obszarze planu nie ustala się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

§ 14. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych miejscowości

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zielen;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) preferuje się usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji oraz usługi edukacji,
 - b) dopuszcza się budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - c) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące i wbudowane,
 - d) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – nie wyższa niż 8,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 2;
 - 6) zachowanie istniejącej wysokości budowli – masztu alarmowego;
 - 7) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub strome w postaci dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia połaci o kącie pochylenia połaci do 45°,
 - 8) obowiązują:
 - a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbol **KDZ** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
 - 3) obowiązują:
 - a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
 - 3) obowiązują:
 - a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
- 3) obowiązują:
 - a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOR-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, wiat i zadaszeń służących obsłudze funkcji podstawowej, a także ogródków gastronomicznych - maksymalna wysokość tych obiektów 5 m, dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - b) wyznacza się teren jako miejsce organizowania imprez masowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) intensywność zabudowy: 0,0 – 0,2,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązują:
 - a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

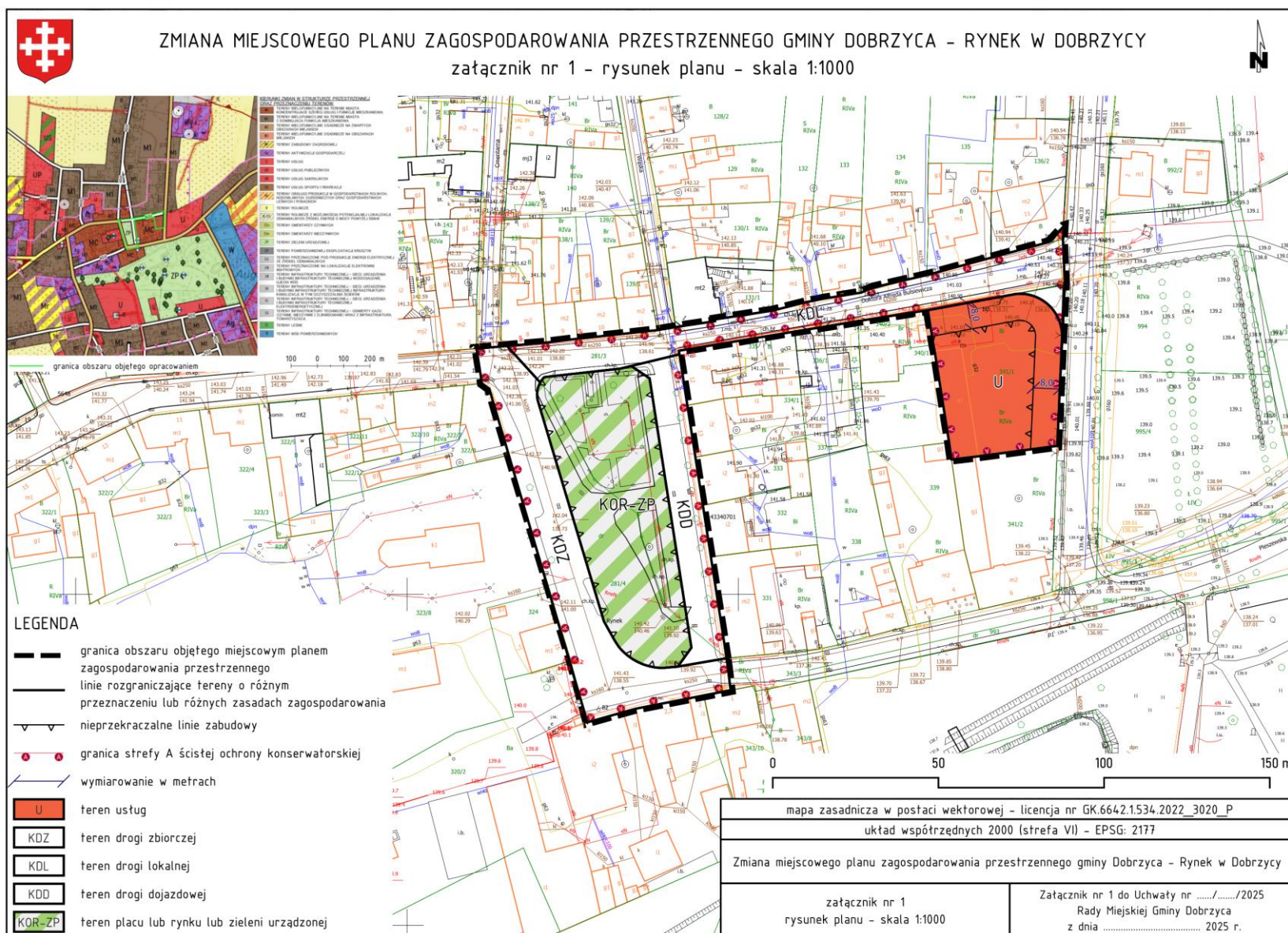
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16. W zakresie objętym niniejszym planem tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca
(-) Lidia Parysek



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/124/2025
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca - Rynek w Dobrzycy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Dobrzyca, stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca - Rynek w Dobrzycy został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23.05.2025 r. do 13.06.2025 r. Uwagi można było składać w terminie do 03.06.2025 r.

§ 2. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.

§ 3. Rozstrzygnięcie stanowi integralny załącznik do uchwały Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – Rynek w Dobrzycy.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca
Lidia Parysek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/124/2025

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – Rynek w Dobrzycy, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych miasta i gminy:

- 1) zadania w zakresie rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej oraz dróg publicznych, będą realizowane przez właściwe jednostki organizacyjne gminy oraz podmioty uprawnione zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) zadania z zakresu gospodarki odpadami będą realizowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o finansach publicznych oraz ustaw regulujących gospodarkę komunalną i ochronę środowiska;
- 4) przy realizacji inwestycji stosowane będą technologie zgodne z zasadą stosowania najlepszych dostępnych technik;
- 5) realizacja inwestycji, o których mowa w niniejszym paragrafie, uzależniona będzie każdorazowo od potrzeb faktycznych, dostępności środków finansowych w budżecie miasta i gminy oraz odrębnych decyzji inwestycyjnych organów wykonawczych, podejmowanych zgodnie z przepisami o finansach publicznych i ustawie o samorządzie gminnym.

2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych miasta i gminy:

- 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo, w zależności od bieżących potrzeb, uwarunkowań oraz możliwości organizacyjnych i finansowych gminy, przy czym dopuszcza się współpracę z innymi podmiotami w zakresie realizacji poszczególnych zadań;
- 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych miasta i gminy będzie następowało sukcesywnie, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z potrzebami wynikającymi z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy.

- 1) dopuszcza się możliwość udziału innych niż gmina podmiotów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym udział właścicieli nieruchomości oraz inwestorów prywatnych – zarówno w formie umów cywilnoprawnych, jak i w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się współfinansowanie inwestycji z udziałem środków zewnętrznych, które mogą być pozyskiwane i rozdysponowywane za pośrednictwem budżetu gminy, w szczególności w ramach:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) środków budżetu państwa,

- c) dotacji lub środków przekazywanych przez jednostki samorządu terytorialnego szczebla powiatowego lub wojewódzkiego,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) kredytów i pożyczek bankowych,
 - f) innych źródeł przewidzianych przepisami prawa;
- 3) Zakres i harmonogram realizacji inwestycji uzależniony będzie od dostępności środków finansowych w budżecie gminy oraz decyzji organów wykonawczych.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca
Lidia Parysek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/124/2025

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę