



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 kwietnia 2024 r.

Poz. 3904

UCHWAŁA NR LVI/506/2024 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) w związku z uchwałą nr XXXIV/321/2022 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew, uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

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

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiają rysunki planu sporządzone w skali 1:2000, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew”, stanowiące załącznik nr 1 ark. 1-10, będący integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 ark. 1 (obr. Fabianów) – rysunek planu,
- 2) załącznik nr 1 ark. 2 (obr. Galew) – rysunek planu,
- 3) załącznik nr 1 ark. 3 (obr. Karmin) – rysunek planu,
- 4) załącznik nr 1 ark. 4 (obr. Karminiec) – rysunek planu,
- 5) załącznik nr 1 ark. 5 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 6) załącznik nr 1 ark. 6 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 7) załącznik nr 1 ark. 7 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 8) załącznik nr 1 ark. 8 (obr. Sośniczka) – rysunek planu,

- 9) załącznik nr 1 ark. 9 (obr. Strzyżew) – rysunek planu,
- 10) załącznik nr 1 ark. 10 (obr. Strzyżew) – rysunek planu,
- 11) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 12) 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,
- 13) 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 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) 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;
- 10) nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach, nieuciążliwej produkcji – należy przez to rozumieć działalność, której eksploatacja instalacji nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 12) 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 uchwały;
- 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 ochrony stanowisk archeologicznych;
- 6) granica złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego 'Fabianów IK1293';
- 7) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”;
- 8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV;
- 10) pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV;
- 11) wymiarowanie.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U;
- 4) teren usług kultury i rozrywki lub teren usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku planu symbolem UK-UA;
- 5) terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolem RZM;
- 7) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunkach planu symbolem U-P;
- 8) teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunkach planu symbolem KDZ;
- 9) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 10) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR;
- 12) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunkach planu symbolem RN;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunkach planu symbolem WS.

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 oraz urządzeń fotowoltaicznych 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 połąci 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 przeszkody 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) dla terenu 5MN położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną,
 - c) istniejącej zabudowy, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko oraz aktualnie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) 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) zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolnych od zabudowy kubaturowej i ogniw fotowoltaicznych w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym (w przedmiotowym pasie dopuszcza się wykonywanie utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, ogrodzeń z możliwością demontażu, zagospodarowania zielenią urządzoną itp.),
 - f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - na terenach oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na terenach oznaczonych symbolem MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - na terenie oznaczonym symbolem UZ-UK-UA: ·dla terenów usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) – jak dla terenów domów opieki społecznej, ·dla terenów usług kultury i rozrywki (UK) – jak dla jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- na terenie oznaczonym symbolem UK-UA: ·dla terenów usług kultury i rozrywki (UK) – jak dla jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - na terenie oznaczonym symbolem MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługowych,
 - na terenach oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- h) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren;
- i) zachowania odległości planowanych inwestycji od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) 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;
- k) 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;
- 5) 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) w obrębie Fabianów zlokalizowane są następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: ·dawny dom robotników folwarcznych (czworak) z 4 ćw. XIX w. przynależący do zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego w Fabianowie zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 5, ·dawny dom robotników folwarcznych (ośmiorak) z 4 ćw. XIX w. przynależący do zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego w Fabianowie zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 7, ·dom mieszkalny z końca XIX w. zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 13, ·dom mieszkalny z ok. 1915 r. zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 17, ·dom mieszkalny z ok. 1910 r. zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 35,
 - 2) dla obiektów wymienionych w punkcie 1 należy zachować historyczną bryłę budynków, historyczną formę zadaszenia i pokrycia dachowego, rozplanowania i wystroju elewacji oraz zachować tradycyjną formę stolarki okiennej. Ponadto obowiązuje zakaz montażu anten satelitarnych, urządzeń klimatyzacyjnych i wentylatorów na elewacjach frontowych obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - 3) w granicach strefy ochrony zespołów stanowisk archeologicznych dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD, KDL, KDZ, 1KR, 2KR, 1MN, 2MN, 3MN, 7MN, 1MN-U, 2MN-U, 7MN-U, 8MN-U, MW-U, 1RN, 2RN, 3RN, 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 2U-P, UZ-UK-UA, 1WS, 2WS występują strefy ochrony zespołów stanowisk archeologicznych;
 - 4) w granicach zespołów stanowisk archeologicznych, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 5) 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 i ulice publiczne w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny oznaczone na rysunku planu UZ-UK-UA, UK-UA;
- 2) w pasie dróg /ulic/ 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenów zabudowy zagrodowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej połączonej z zabudową mieszkaniową w pkt a) i b) dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla obiektów usługowych, produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - e) dla terenów lokalizacji elektrowni słonecznych – minimum 1 miejsce postojowe zlokalizowane w obrębie działki budowlanej,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA – min. 5 miejsc postojowych,
 - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK-UA – min. 3 miejsca postojowe,
 - h) dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - i) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) 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,
- jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych budynkach lub obiektach,
- obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu:

- od dróg publicznych powiatowych – 8,0 m,
- od dróg publicznych gminnych - 6,0 m,
- od dróg wewnętrznych – 4,0 m
- lub zgodnie z rysunkiem planu;

b) nakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

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) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenu: 5MN w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochoy”;
- 3) tereny objęte opracowaniem obejmuje koncesja nr 48/96/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” ważna do 23.09.2046 r. oraz koncesja 29/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem - Jarocin” ważna do 08.05.2047 r. Nie ustala się żadnych zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 4) na obszarze objętym niniejszym planem występują tereny złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego „Fabianów IK1293” – na terenach: 1MN, 1MN-U oraz 1KDD – zagospodarowanie terenu musi uwzględniać przepisy odrębne;
- 5) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych, ani w ich sąsiedztwie, nie jest objęty propozycją form ochrony w związku z czym w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych 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 terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN:

- dla zabudowy wolnostojącej 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej 16,0 m,
- dla zabudowy szeregowej 7,5 m;

- b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN-U – 16,0 m,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U – 18 m,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK-UA – 15 m,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA – 24 m,
 - f) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U-P – 20,0 m,
 - h) 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 terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej 400 m²;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN-U, MW-U – 800 m²,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK-UA – 300 m²,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA – 750 m²,
 - e) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U-P – 800 m²,
 - g) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 90⁰;
- 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) wydziela się pasy technologiczne wzdłuż:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej,
 - b) w pasach technologicznych obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
 - zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - nakaz uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- 2) ustala się lokalizację projektowanej zabudowy zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 3) 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 przepisy odrębne;
- 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.
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
- b) w zakresie ścieków obowiązuje:
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
 - do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie;
- c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
- ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony – do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
- d) 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,
- e) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,
- g) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,
- h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
- i) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
- j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- l) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 4 lit. k,
- m) 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN-U, MW-U, RZM, U-P w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0,1%.

Rozdział 3.

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych miejscowości

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, 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, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - b) dopuszcza się nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako funkcja wbudowana zgodnie z przepisami,
 - c) dopuszcza się budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - d) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące i wbudowane,
 - e) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 2;

- 6) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
 - 7) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - a) 20° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) 12° do 45° dla pozostałych budynków;
 - 8) obowiązują:
 - a) dla terenu 6MN ustalenia dotyczące obszaru ochrony krajobrazu zawarte w § 5 pkt 1) oraz §9 pkt 2),
 - b) dla terenów oznaczonych 1MN, 3MN strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenu 1MN zapisy dotyczące złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego 'Fabianów IK1293' zgodnie z §9 pkt 4),
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - h) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 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, zieleni;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków:
 - budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - jako budynki jedno lub wielofunkcyjne,
 - zabudowa usługowa do 2000 m²,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,5,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2;
 - 6) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
 - 7) geometrię dachów - dopuszcza się:

- a) dachy płaskie lub jednospadowe dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 20° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno- usługowych i usługowych, dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci: 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
- a) na terenie 2MN-U dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalenia zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów oznaczonych 2MN-U, 3MN-U strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenu 1MN-U zapisy dotyczące złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego 'Fabianów IK1293' zgodnie z §9 pkt 4),
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - h) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: 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) dopuszcza się:
 - lokalizację usług o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², jako wbudowane lub wolnostojące,
 - budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - budynki garażowe jako wolnostojące, wbudowane i podziemne,
 - budynki jako jedno i wielofunkcyjne,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 2,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wielorodzinnych z usługami, usługowych nie wyższa niż 12,0 m, liczba kondygnacji nie większa niż 3,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
 - 5) geometrię dachów:
 - a) płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° do 45° dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wielorodzinno - usługowych, usługowych,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 12° do 45° dla pozostałych budynków;
 - 6) obowiązują:

- a) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalenia zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK-UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, nieuciążliwe usługi obsługujące przeznaczenie podstawowe np. drobne usługi handlu, mała gastronomia; budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,7,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieuciążliwe usługi określone w pkt 2) jako funkcja wbudowana w budynki o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków funkcji podstawowej nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dla budynków funkcji podstawowej płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 30°,
 - b) dla pozostałych budynków: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - 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;

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ-UK-UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi obsługujące przeznaczenie podstawowe np. drobne usługi handlu, mała gastronomia; budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,7,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieuciążliwe usługi określone w pkt 2) jako funkcja wbudowana w budynki o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków funkcji podstawowej nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) geometrię dachów:
- a) dla budynków funkcji podstawowej płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 30°,
 - b) dla pozostałych budynków: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) obowiązują:
- a) ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zgodnie z §6 pkt 1),
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2;
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki mieszkalne jednorodzinne, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych oraz usługi agroturystyczne z zastrzeżeniem pkt 3) lit. a), dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne i gospodarcze jako wolnostojące,
 - lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
 - agroturystykę do 200 m² powierzchni zabudowy,
 - nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcje wbudowane,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) 12 m dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej oraz pozostałych budowli, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2; z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
 - b) 8 m dla garaży wolnostojących oraz pozostałych budynków, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1,

- c) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2;
- 5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
- a) 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
 - b) 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
 - c) 32° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków, dopuszcza się dachy płaskie lub przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 6) obowiązują:
- a) na terenie 1RZM dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalenia zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zgodnie z §6 pkt 1),
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - g) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni słonecznych, o mocy zainstalowanej do 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych na potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
 - c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - d) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 15,0 m;
 - 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
 - 6) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
 - 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - 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.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen komunikacyjna, 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.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen komunikacyjna, 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.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
- 3) obowiązują:
 - a) dla terenów oznaczonych 1KDD i 2KDD strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenu 1KDD zapisy dotyczące złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego ‘Fabianów IK1293’ zgodnie z §9 pkt 4),
 - 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.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
- 3) obowiązują:
 - a) dla terenów oznaczonych 2KR i 3KR strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie i konserwacja istniejących oraz wytyczanie nowych rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - b) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg polnych;
- 4) obowiązują:
 - a) ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zgodnie z §6 pkt 1),
 - 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.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budowa urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - b) realizacja mostów, kładek, pomostów itp.;
- 4) nie dopuszcza się nowej zabudowy,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 6) obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

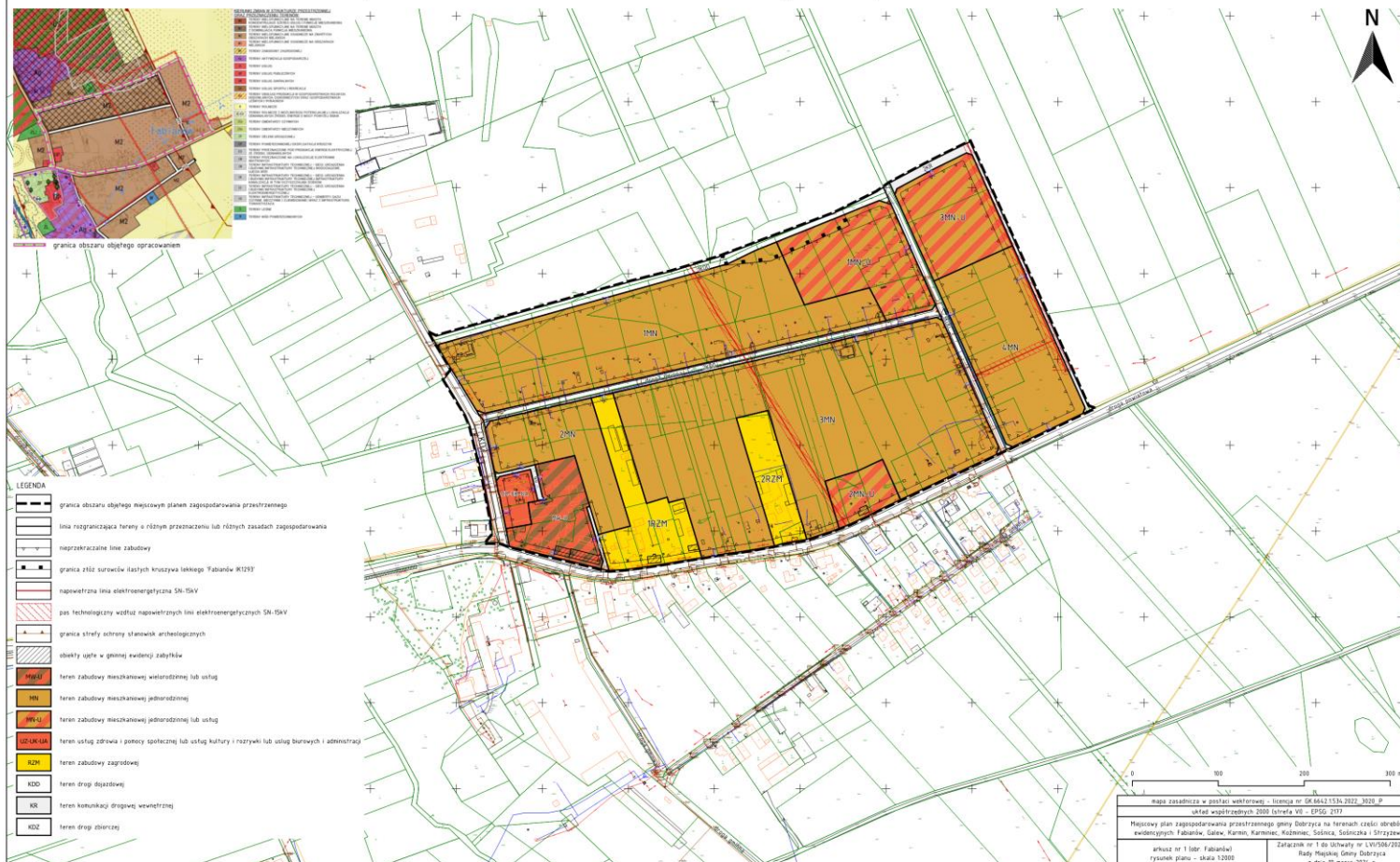
§ 16. W zakresie objętym niniejszym planem tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

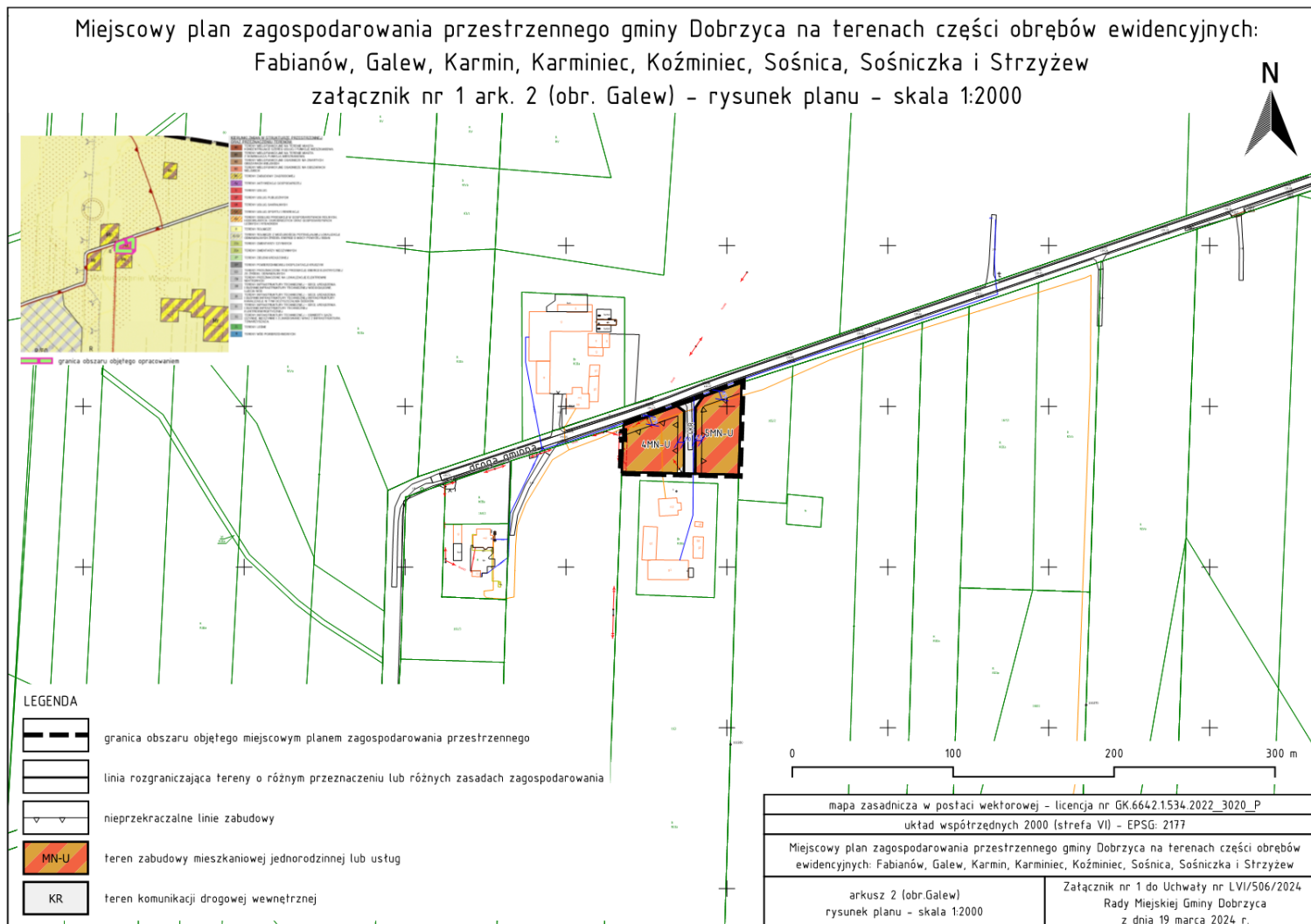
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

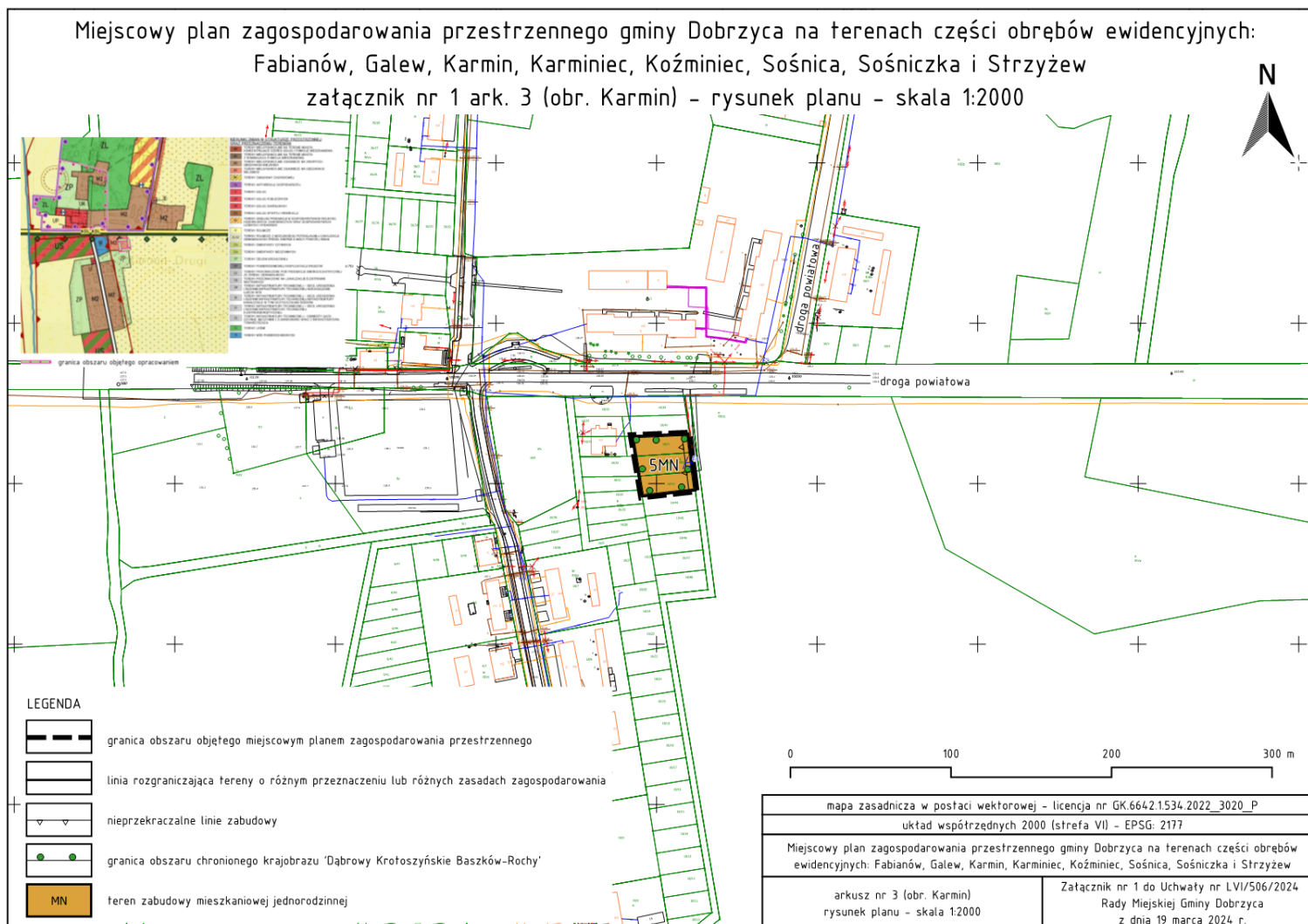
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
(-) Lidia Parysek

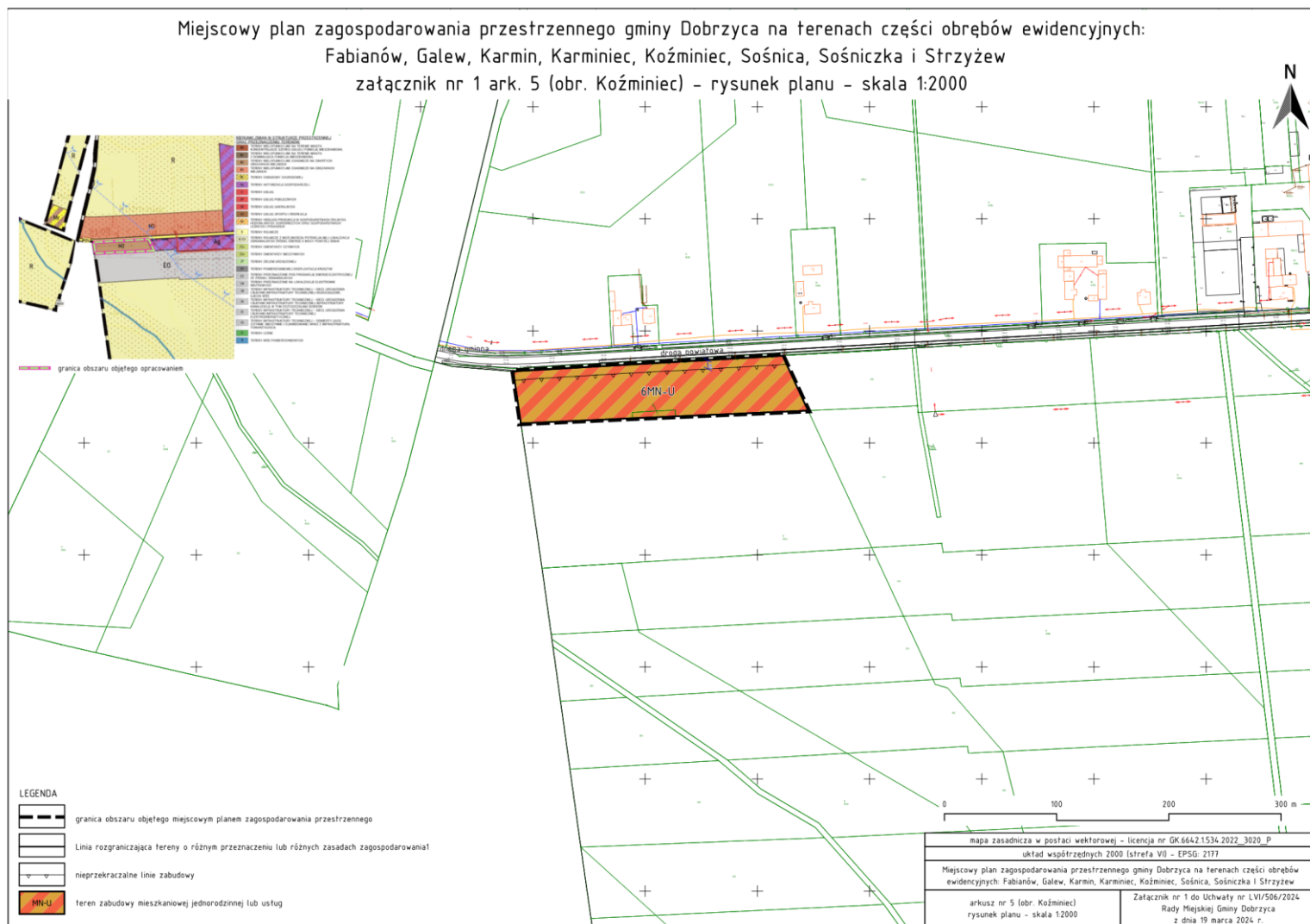
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
 Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew
 załącznik nr 1 ark. 1 (obr. Fabianów) – rysunek planu – skala 1:2000

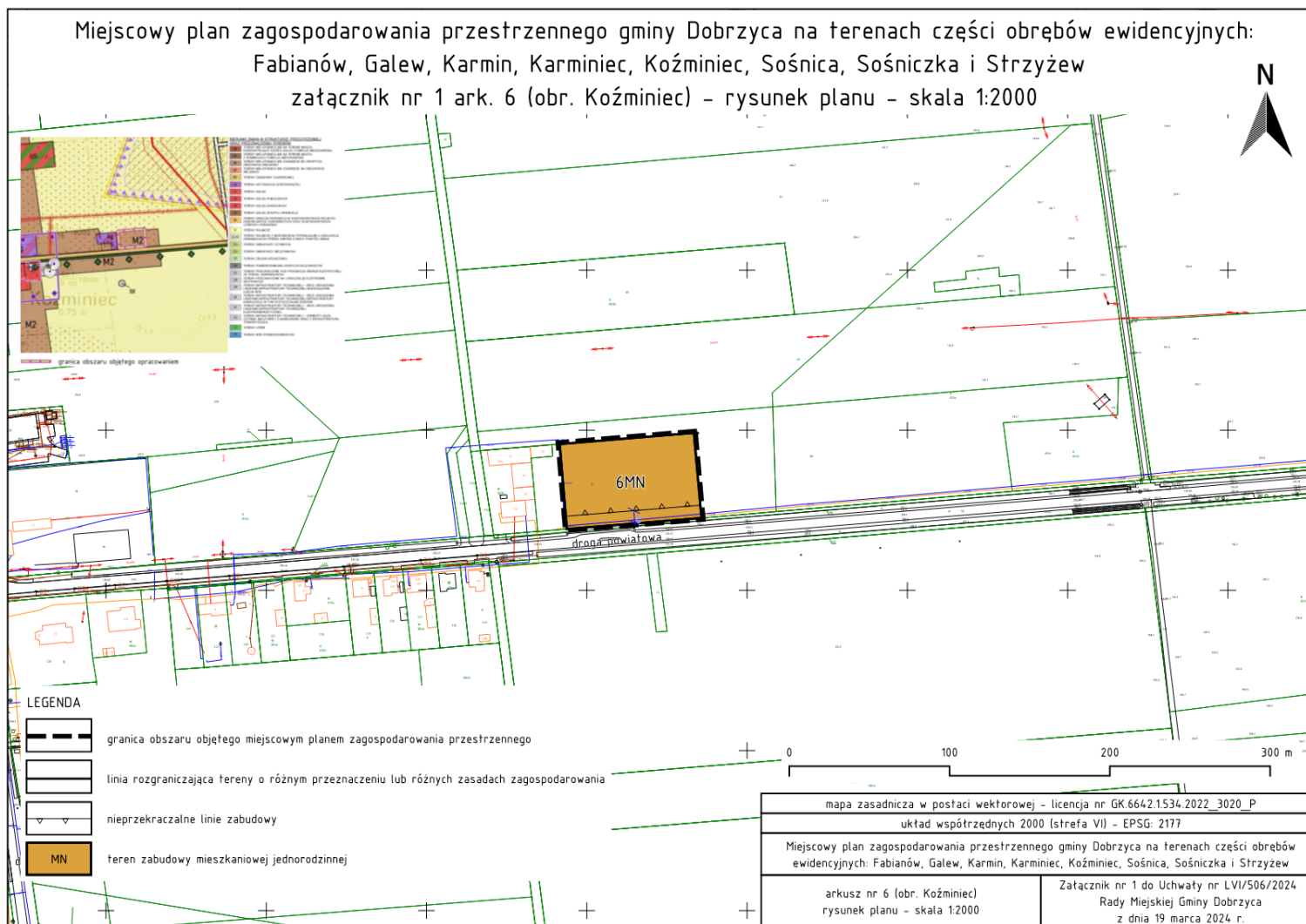


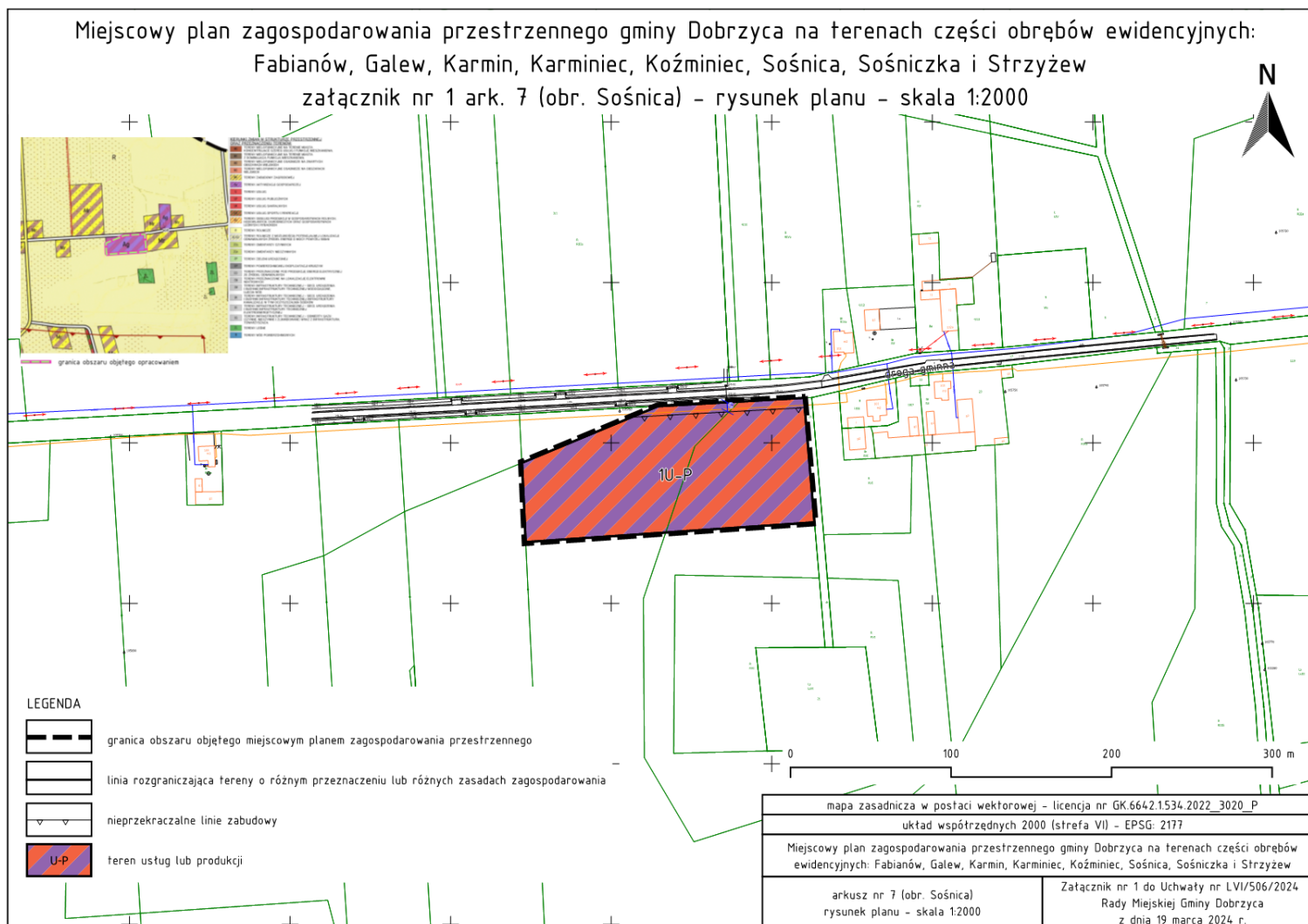


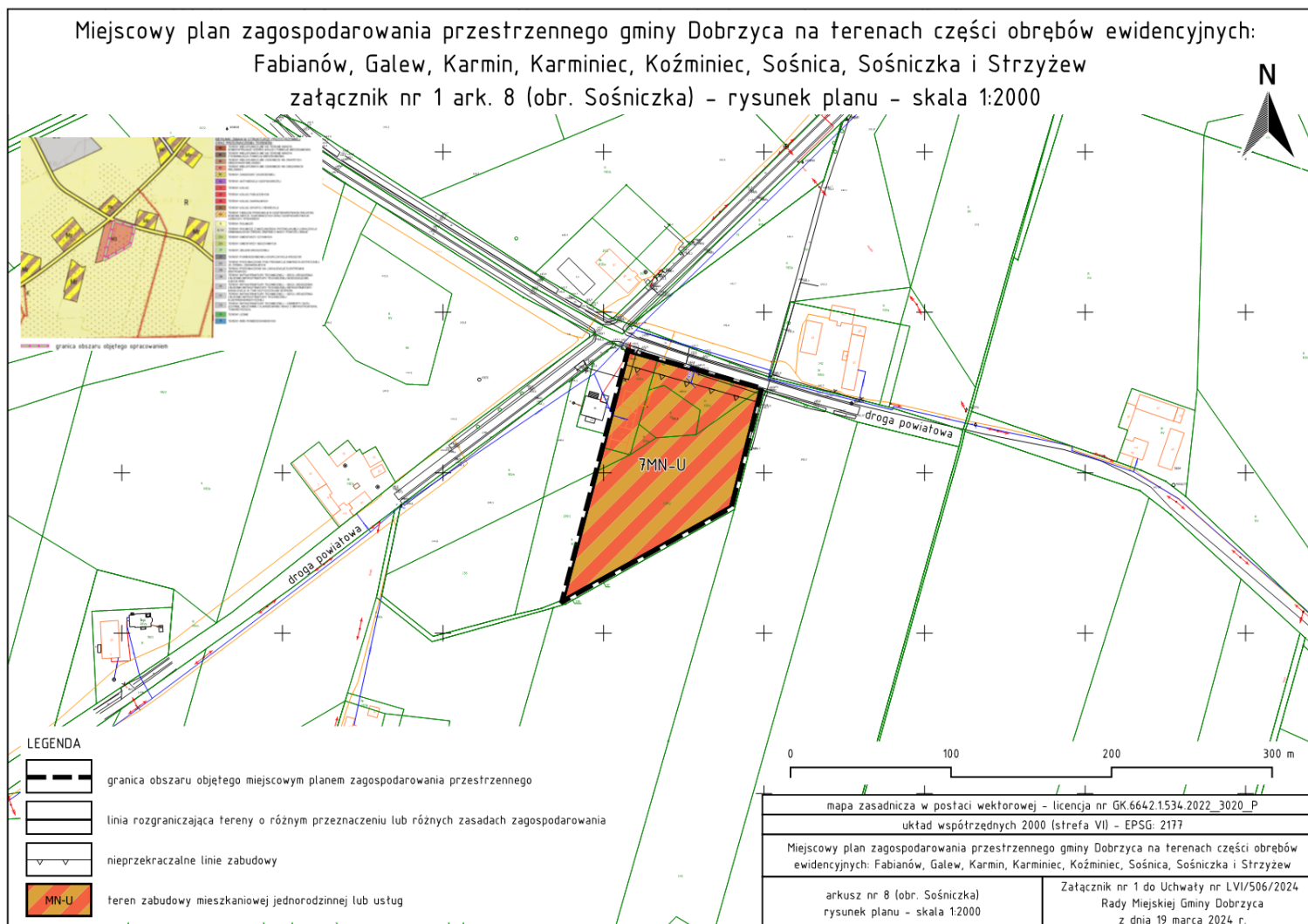


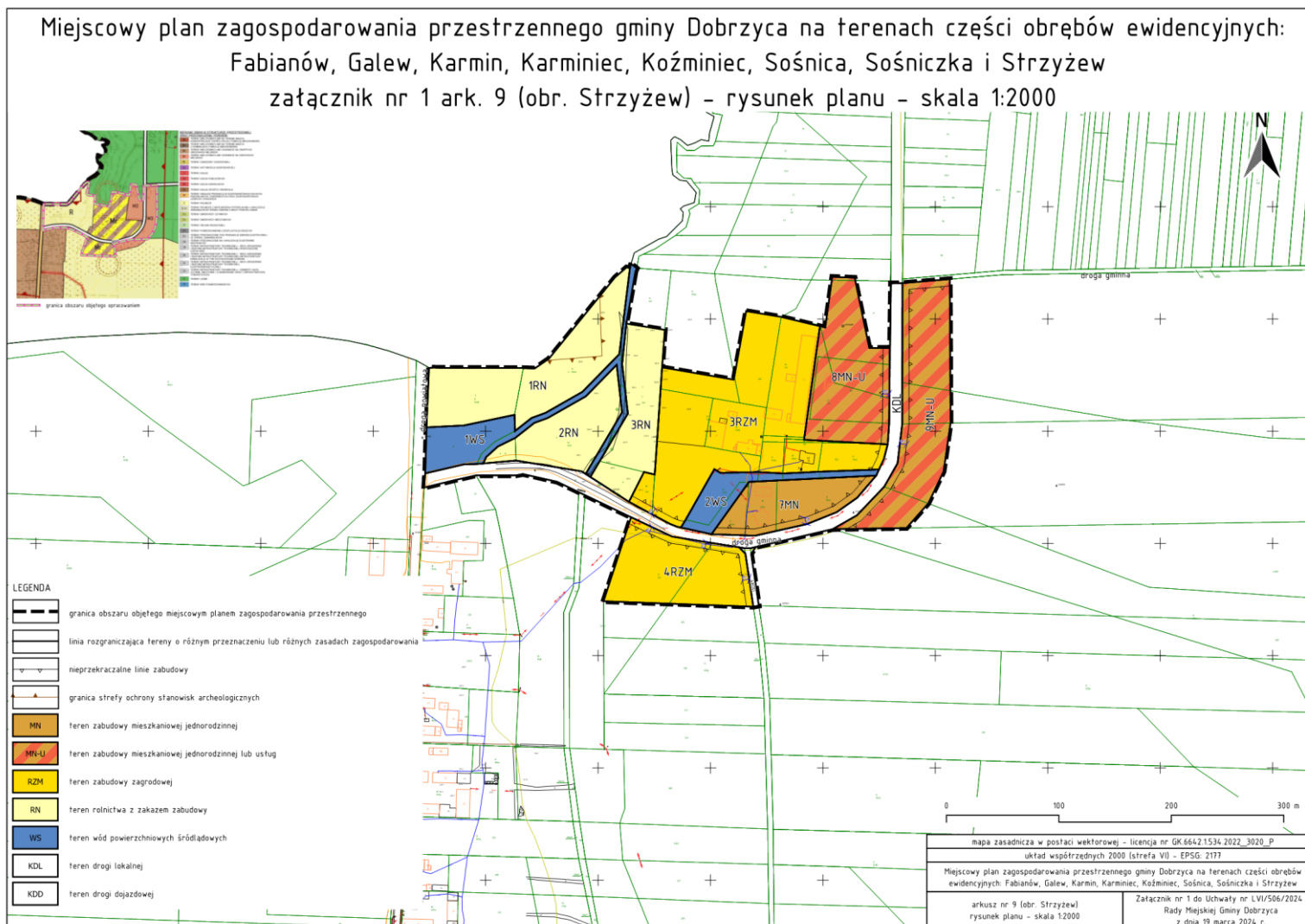


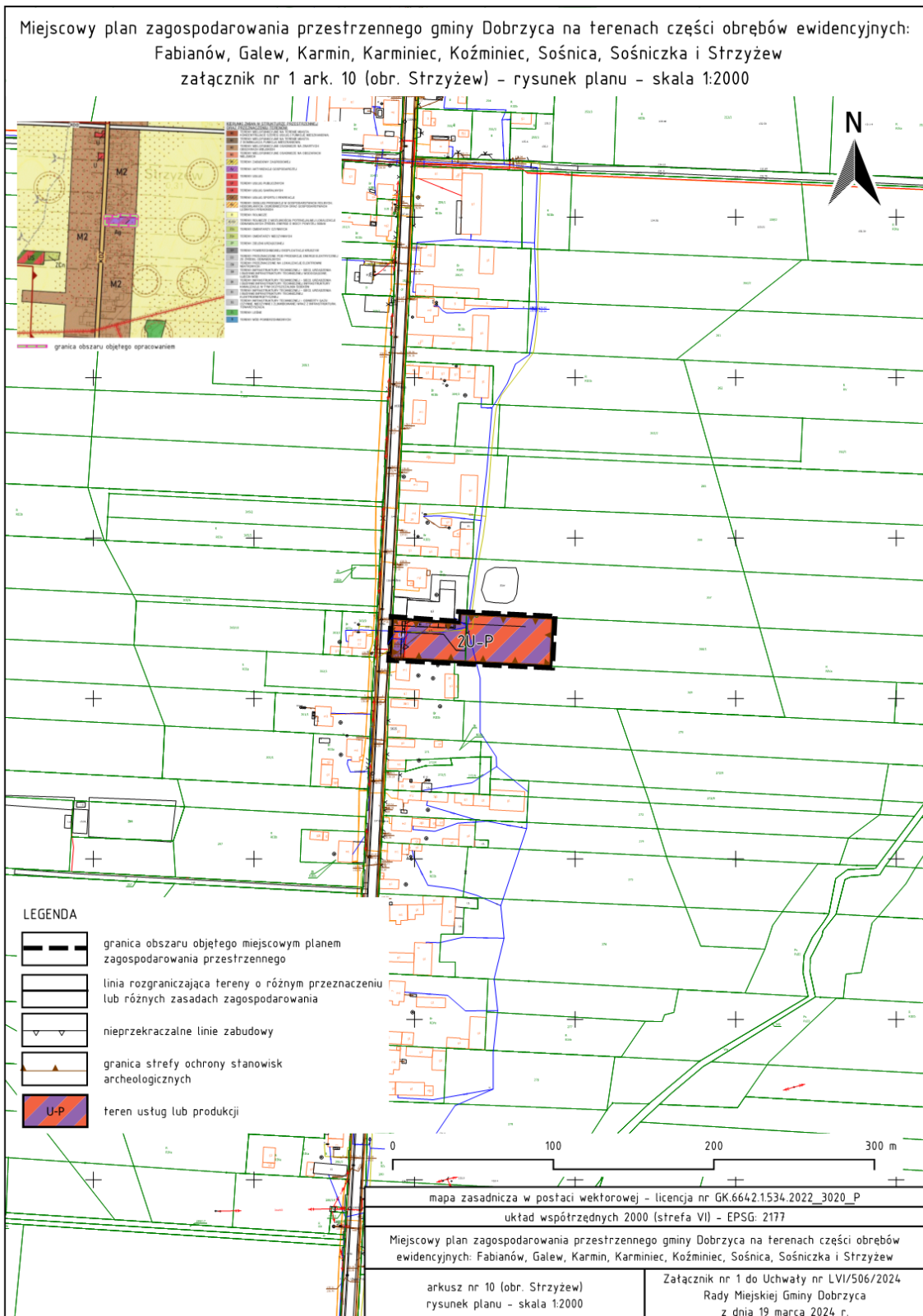












Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LVI/506/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 19 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r. W dniu 9 lutego 2024 r. o godz. 10:30 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 15 marca 2024 r.

3. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LVI/506/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 19 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci energetycznej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
- 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

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

- 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.

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

- 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;

- 5) zadania w zakresie budowy/przebudowy dróg finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (ustawa o drogach publicznych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LVI/506/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 19 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml