



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 kwietnia 2024 r.

Poz. 3906

UCHWAŁA NR LVI/509/2024 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, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I.

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 XL/397/2023 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I, 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, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I”, stanowiące załączniki 1-8, będące 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. Fabianów) – rysunek planu,
- 3) załącznik nr 2 ark. 1 (obr. Galew) – rysunek planu,
- 4) załącznik nr 2 ark. 2 (obr. Galew) – rysunek planu,
- 5) załącznik nr 3 (obr. Gustawów) – rysunek planu,
- 6) załącznik nr 4 (obr. Izbiczno) – rysunek planu,
- 7) załącznik nr 5 ark. 1 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 8) załącznik nr 5 ark. 2 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 9) załącznik nr 6 ark. 1 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,

- 10) załącznik nr 6 ark. 2 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 11) załącznik nr 6 ark. 3 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 12) załącznik nr 6 ark. 4 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 13) załącznik nr 6 ark. 5 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 14) załącznik nr 7 ark. 1 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 15) załącznik nr 7 ark. 2 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 16) załącznik nr 7 ark. 3 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 17) załącznik nr 8 (obr. Trzebin) – rysunek planu,
- 18) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 9,
- 19) 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 10,
- 20) załącznik nr 11 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 1-8 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 – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie 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 zespołu stanowisk archeologicznych;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasami technologicznymi;
- 7) wymiarowanie.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunkach planu symbolem MNW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MNW-U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MN-U;
- 6) tereny usług oznaczone na rysunkach planu symbolem U;
- 7) teren usług sportu i rekreacji na rysunku planu symbolem US;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolem RZM;
- 9) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa oznaczony na rysunku planu symbolem RZP;
- 10) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunkach planu symbolem U-P;
- 11) tereny zieleni naturalnej oznaczonych na rysunkach planu symbolem ZN;
- 12) tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDL;
- 13) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD;
- 14) teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunkach planu symbolem KO-ZP;
- 15) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunkach planu symbolem WS;
- 17) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunkach planu symbolem IE;
- 18) teren lasu oznaczony na rysunkach planu symbolem L;
- 19) teren cmentarza oznaczony na rysunkach planu symbolem ZC.

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 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) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
 - 5) 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;
 - 6) 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) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego zakresu łączności publicznej,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną;
- 3) 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 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:
- dla terenów RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów: MN, MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów: MNW-U, MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego 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 w szczególności gatunkami rodzimymi, 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;

4) 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 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;
- 2) 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 oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy;

- 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 terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce postojowe dla usług,
 - b) dla terenów usług i rekreacji oraz dla terenów usług i rekreacji lub wód – minimum 4 miejsca postojowe,
 - c) dla obiektów usługowych, produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - e) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) 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,
 - c) 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) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4RZM, 5RZM, 1MNW-U, 7MN, 8MN, 1U-P, WS, RZP 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 tereny: L, 1MNW, 1RZM, 7RZM, 6RZM, 8RZM, 4MNW, 3US, 2U-P, ZN, 4U, 1US, 6KDD, ZC, 2US, 8KDD, 2MNW, 1U, 1MN-U, 6MN, IE, 2U, 1MN, 1KDD, 2MN, 3MNW, 3KDD, 3U, 2KDD, 2MW, 4KDD, 5KDD, 1MW, 7KDD, 1KR, 5MN, 3MN, 4MN, KDL, 2KR, 9KDD obejmuje 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;
- 3) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 7RZM, 1MN-U, 1US, 2US, 2U, 3U, 4U, ZC, 5KDD, IE położone są na terenie krajobrazu priorytetowego KOD - 30-318.12-166 ujętego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku.

§ 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 symbolem MW – 20,0 m;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MN, MNW, MN-U, MNW-U:
 - dla zabudowy wolnostojącej 16,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 12,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej 6,0 m;
 - c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: U, U-P – 16 m,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: RZM, RZP – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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 symbolem MW – 1000,0 m²;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM, RZP – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na pozostałych terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN, MNW, MN-U, MNW-U:

- dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej 300 m²;
- d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U oraz U-P – 800 m²,
- e) 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 7,0 m od osi linii przewodów linii elektroenergetycznej,
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1 obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
 - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - c) nakaz uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- 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 następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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,
- 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) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi – 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) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym naziemnych o mocy określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- j) 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,
- k) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- l) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- m) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 5 lit. k,

- n) 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, MNW, MW, MNW-U, MN-U, U, US, U-P, RZM, RZP, KO-ZP w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0,1%.

Rozdział 3.

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** (obręb miasto Dobrzyca) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny 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) przeznaczenie podstawowe, o którym mowa w pkt 1), musi zajmować co najmniej 55% powierzchni użytkowej obiektów budowlanych usytuowanych na terenie działki budowlanej,
 - b) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące, bliźniaczej lub szeregowej,
 - c) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - d) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące lub wbudowane,
 - e) realizacja funkcji nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowana,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% 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,
 - c) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - dachy płaskie – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe,
 - dachy strome – dwuspadowe i wielospadowe – o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW (obręb Fabianów)**, **2MNW (obręb Gustawów)**, **3MNW**, **4MNW (obręb Sońnica)**, **5MNW (obręb Trzebin)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 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, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe, o którym mowa w pkt 1), musi zajmować co najmniej 55% powierzchni użytkowej obiektów budowlanych usytuowanych na terenie działki budowlanej,
 - b) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące,
 - c) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - d) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące lub wbudowane,
 - e) realizacja funkcji nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowana,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,4,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższa niż 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m,
 - c) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - dachy płaskie – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe,
 - dachy strome – dwuspadowe i wielospadowe – o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenach 1MNW, 4MNW ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - b) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące lub wbudowane,
 - c) realizacja funkcji nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowana,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,4,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższa niż 15,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m,
 - c) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - dachy płaskie – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe,
 - dachy strome – dwuspadowe i wielospadowe – o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa działalność gospodarcza, 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, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków:
 - realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące, bliźniaczej lub szeregowej,
 - realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - realizacja budynków usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - powierzchnia sprzedaży budynków handlowych do 400 m²,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,5,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie wyższa niż 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 6) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
- a) płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 12° do 45° dla pozostałych budynków,
 - c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 7) obowiązują:
- a) ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenu 3MN-U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w granicy z działką drogową,
 - d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U (obręb Koźminiec)**, **2MNW-U (obręb Trzebin)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa działalność gospodarcza, 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:
 - realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące,
 - realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - realizacja budynków usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,5,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% 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) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 6) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 12° do 45° dla pozostałych budynków,
 - c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 7) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenu 3MN-U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w granicy z działką drogową,
 - d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U (obręb Gustawów), 2U, 3U, 4U (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, 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) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - b) budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - f) dopuszcza się budynki garażowe jako wolnostojące i wbudowane,
 - g) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,3;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków funkcji podstawowej nie wyższa niż 10,0 m, liczba kondygnacji nie więcej niż 2,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m; liczba kondygnacji nie więcej niż 1;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US, 2US (obręb miasto Dobrzyca), 3US (obręb Sońnica)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym usługi gastronomii i handlu, obiekty wypoczynkowe, obiekty i urządzenia o charakterze turystycznym, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ścieżki pieszo-rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane dla osób niepełnosprawnych,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10% powierzchni działki budowlanej bez zieleni parkowej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie wyższa niż 16 metrów;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dla budynków o funkcji podstawowej również dachy kopułowe;
- 6) obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P (obręb Koźminiec), 2U-P (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: 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 budowę zbiorników wodnych na potrzeby ochrony przeciwpożarowej oraz zbiorników wodnych, w tym buforowych i retencyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,2,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - g) lokalizacja dojazdów o szerokości min. 6,0 m,

- h) lokalizacja budynków jedno i/lub wielofunkcyjnych,
 - i) maksymalną wysokość budynków – 15 m;
 - j) maksymalną wysokość budynków lub ich części nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 50 m do najwyższego punktu dachu;
 - k) maksymalną wysokość budowli i urządzeń – 50 m do najwyższego punktu budowli lub urządzeń;
 - l) zwiększenie wysokości określonej w ppkt i) jest możliwe dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem zabudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu,
- 4) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
- 5) geometrię dachów: dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachu od 15° do 45°; w uzasadnionych przypadkach dla budynków związanych z produkcją dopuszcza się inną geometrię dachu, dostosowaną do przyjętej technologii;
- 6) obowiązują:
- a) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych 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.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące rozdziału 2 niniejszej uchwały.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD (obręb miasto Dobrzyca), 9KDD (obręb Sośnica)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące rozdziału 2 niniejszej uchwały.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące rozdziału 2 niniejszej uchwały.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KO-ZP (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zielen, mała architektura, słupy oświetleniowe - pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych do wysokości 5,0 m o dachach płaskich; jedno i dwuspadowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 45°;
- 4) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, rowerowych, jezdnych lub mieszanych;
- 5) nakaz zagospodarowania terenu powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną lub izolacyjną,
- 7) 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, mała architektura, dojścia i dojazdy;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki, budowle i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - b) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 100 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 5) wysokość budowli do 20 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
- 6) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 30°;
- 7) obowiązują:
 - a) 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.

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM (obręb Fabianów), 2RZM, 3RZM (obręb Galew), 4RZM (obręb Izbiczo), 5RZM (obręb Koźminiec), 6RZM, 7RZM (obręb miasto Dobrzyca), 8RZM (obręb Sońnica)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych oraz usługi agroturystyczne, 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:

- budynki mieszkalne i gospodarcze jako wolnostojące,
 - lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
 - agroturystykę do 200 m² wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 100 m² spełniające przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub jako funkcje wbudowaną,
 - lokalizacja funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się hodowlę i produkcję zwierzęcą,
 - nie dopuszcza się lokalizacji obiektów inwentarskich powodujących przekroczenie emisji zanieczyszczeń powyżej dopuszczalnych norm poza granicami własności,
 - zabudowa zagrodowa nie może mieć charakteru zabudowy fermowej wymagającej opracowania raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,
 - dopuszcza się składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi,
- b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych – nie wyższa niż 10 metrów,
 - b) garaży na maszyny rolnicze – nie wyższa niż 12 metrów,
 - c) pozostałych garaży – nie wyższa niż 8 metrów,
 - d) budynków niemieszkalnych – nie wyższa niż 14 metrów,
 - e) budowli – nie wyższa niż 20 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
- a) płaskie,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci:
 - 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
 - 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
 - 20° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków,
 - c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 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) na terenie 6RZM pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych 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.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZP (obręb Koźminiec)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych, 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 gospodarcze jako wolnostojące,
 - lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
 - nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 100 m² spełniające przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - lokalizacja funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się hodowlę i produkcję zwierzęcą,
 - dopuszcza się składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie wyższa niż 14 metrów,
 - b) budowli – nie wyższa niż 30 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci:
 - 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
 - 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
 - 20° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków,
 - c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 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) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych 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.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS (obręb miasto Dobrzyca)** 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.;
 - c) nie dopuszcza się nowej zabudowy,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące rozdziału 2 niniejszej uchwały

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L (obręb Gustawów)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, miejsca postojowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, miejsca postojowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu: nie dopuszcza się zabudowy;
- 4) obowiązują:
 - a) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza zamkniętego;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów.

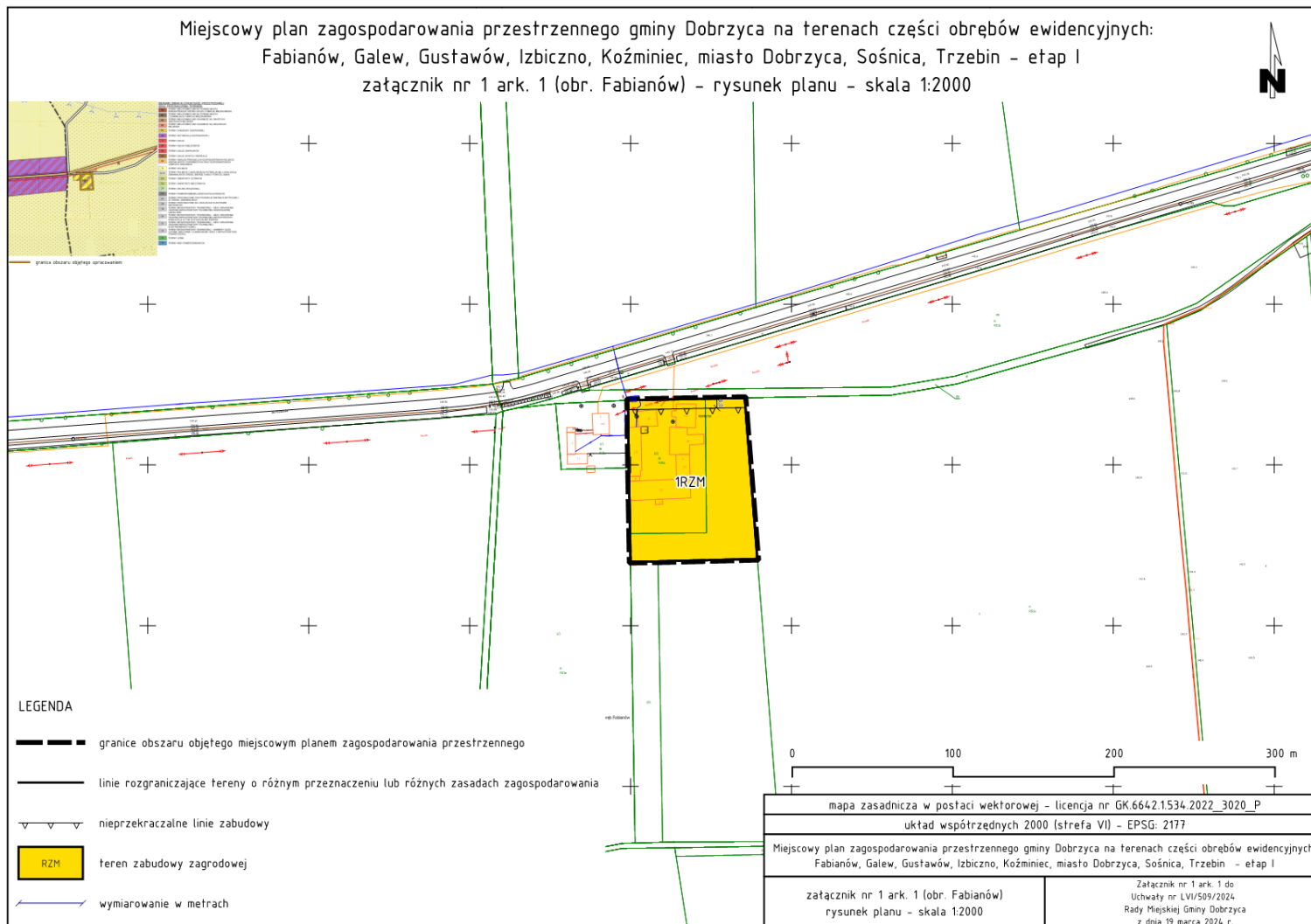
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

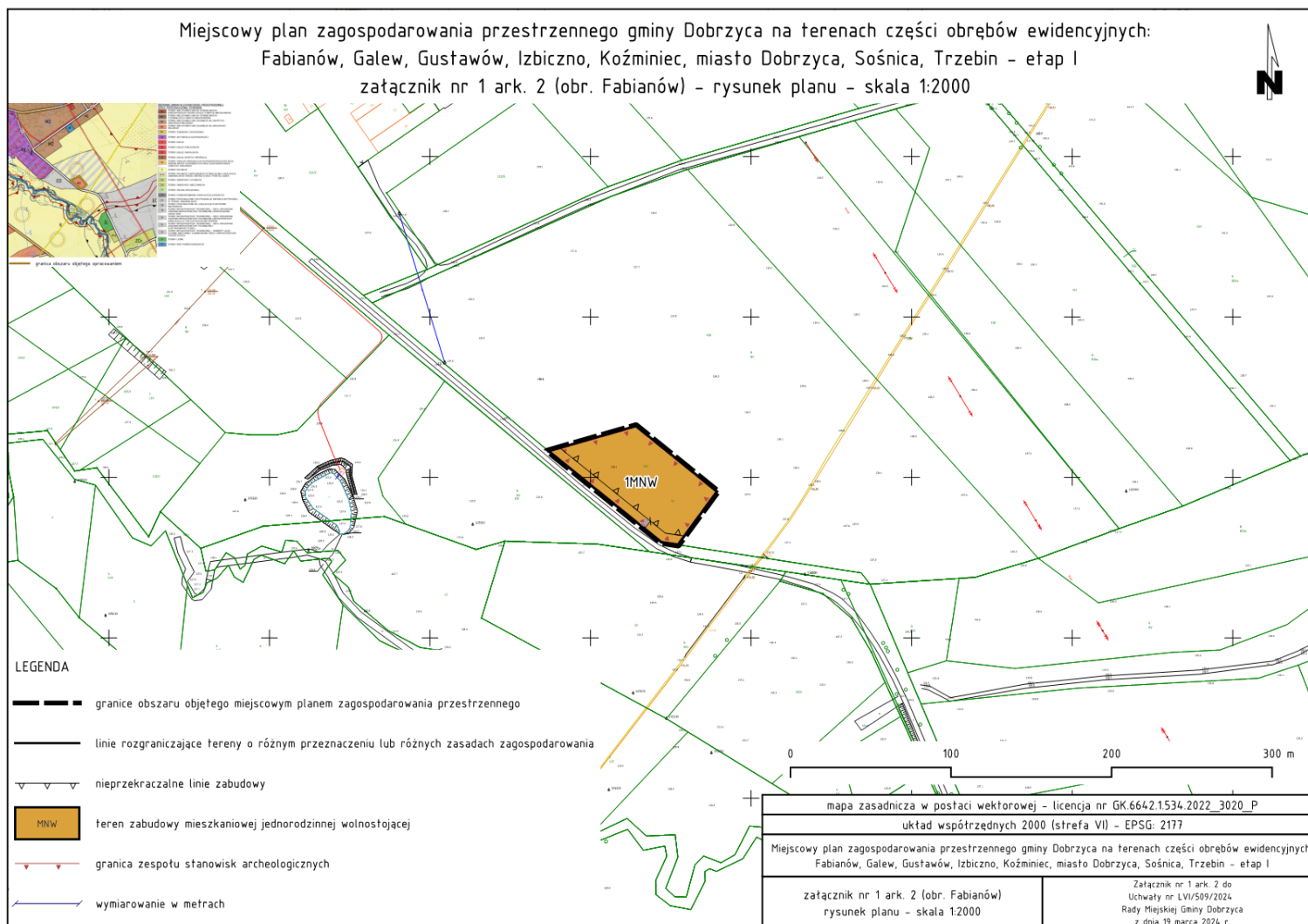
§ 16. W zakresie objętym niniejszym planem tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

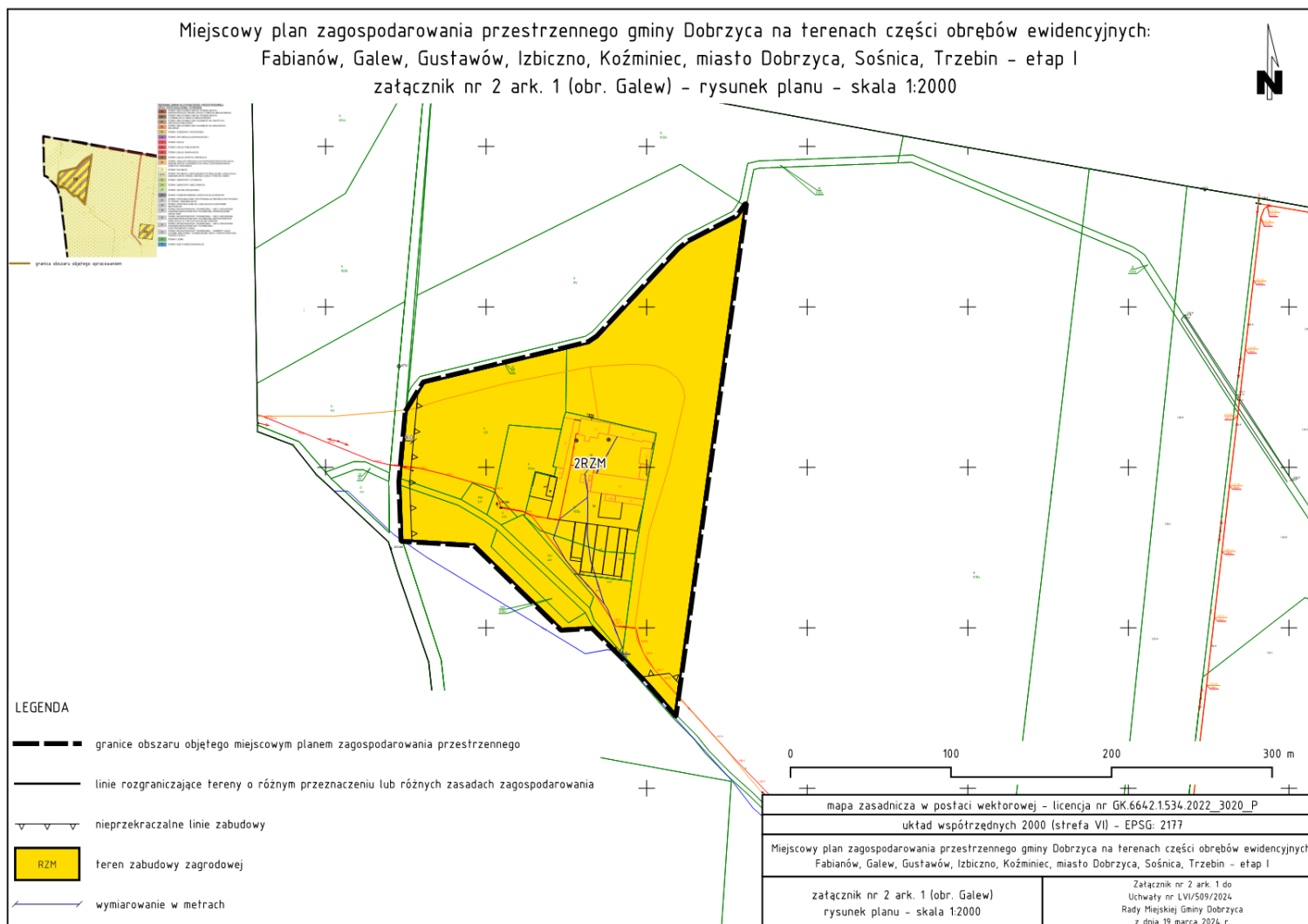
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

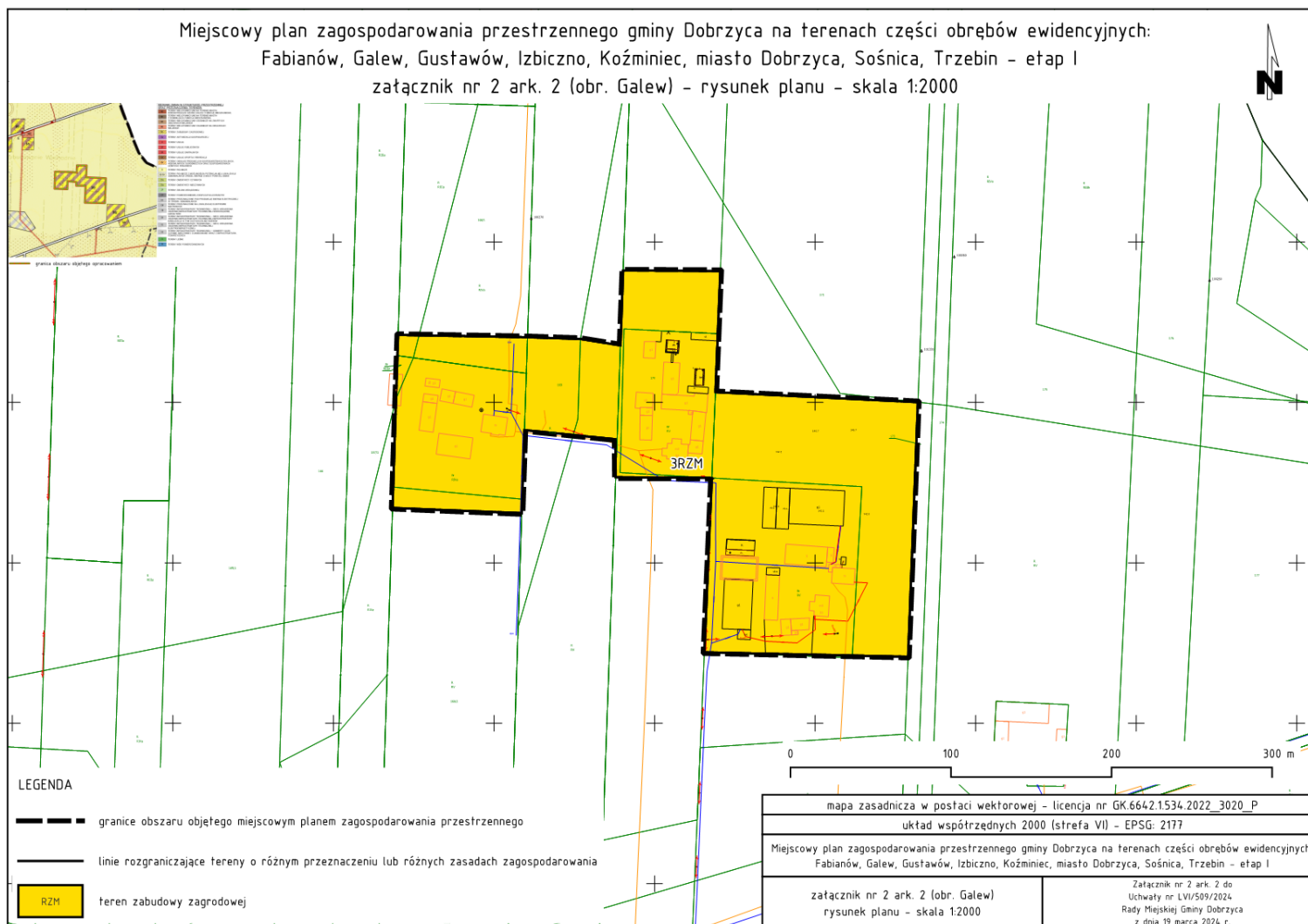
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

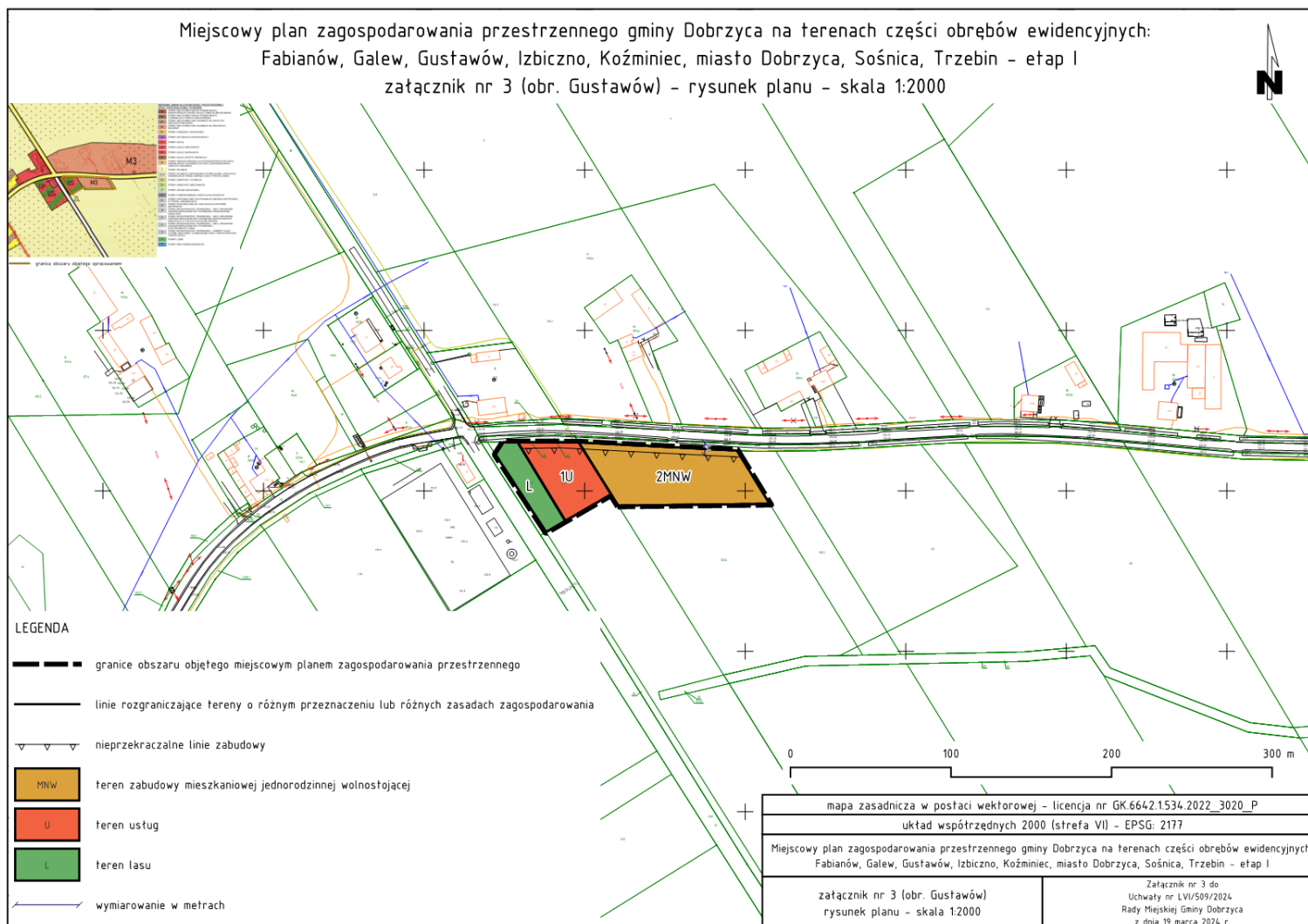
Przewodnicząca
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
(-) Lidia Parysek

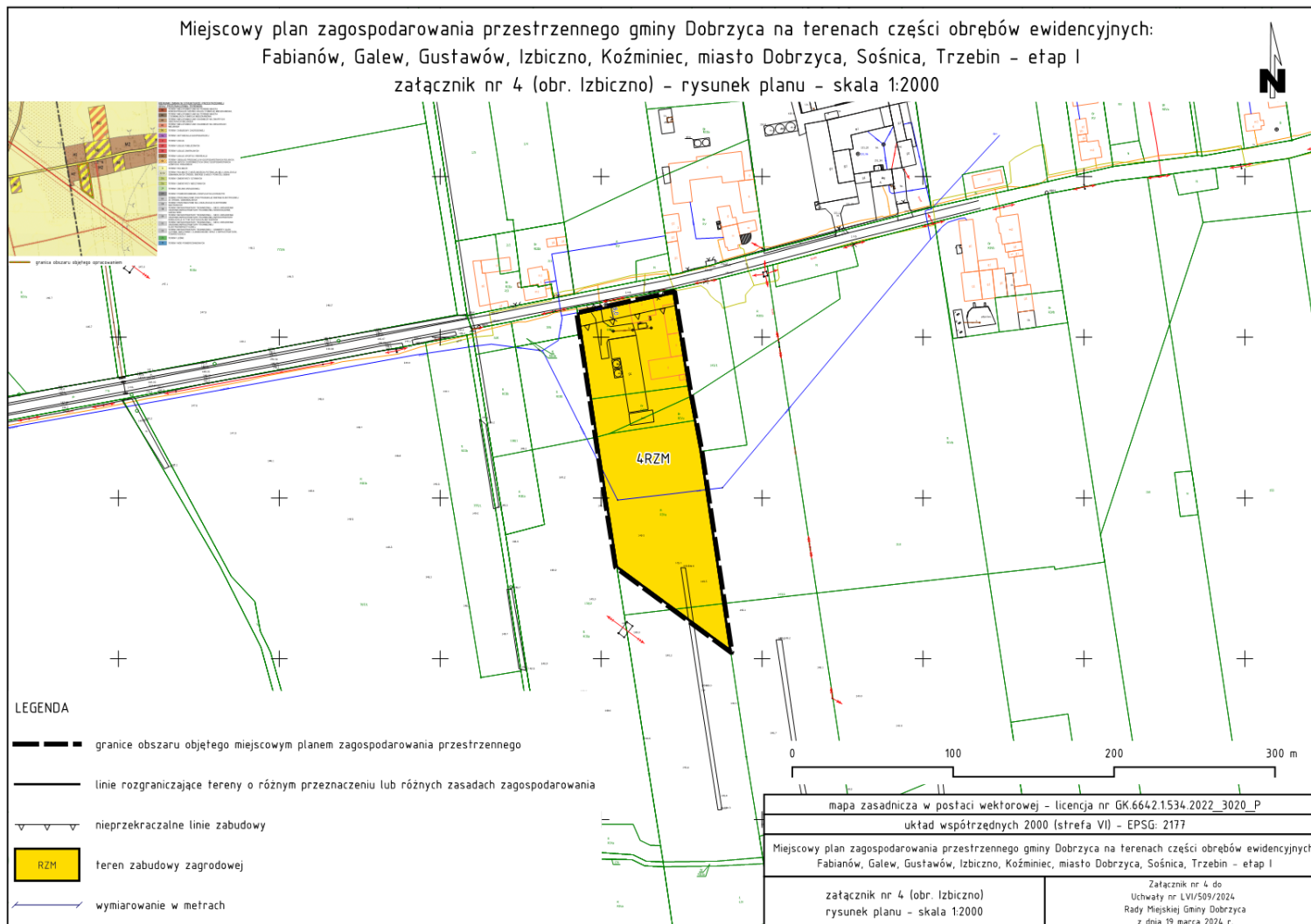


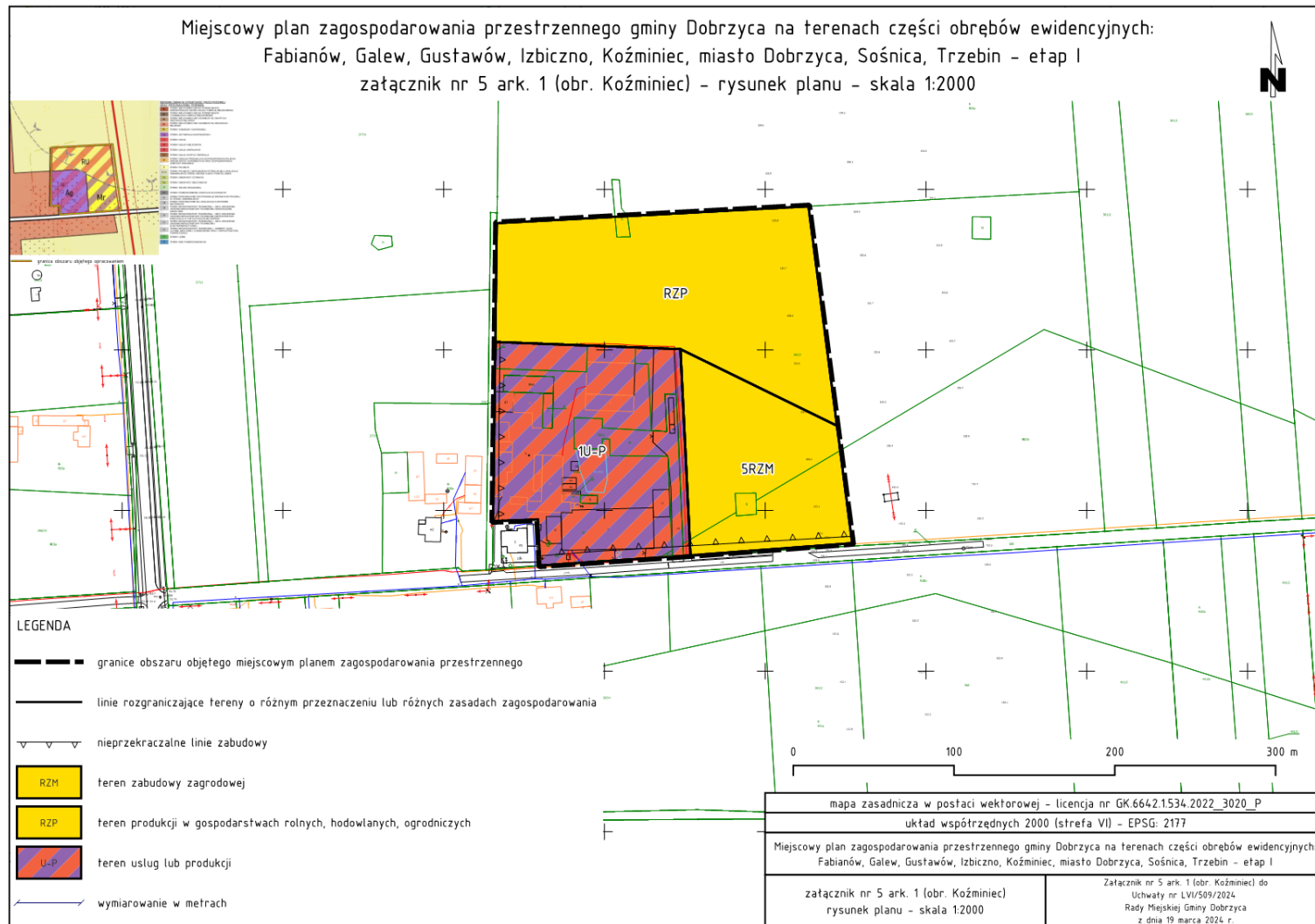


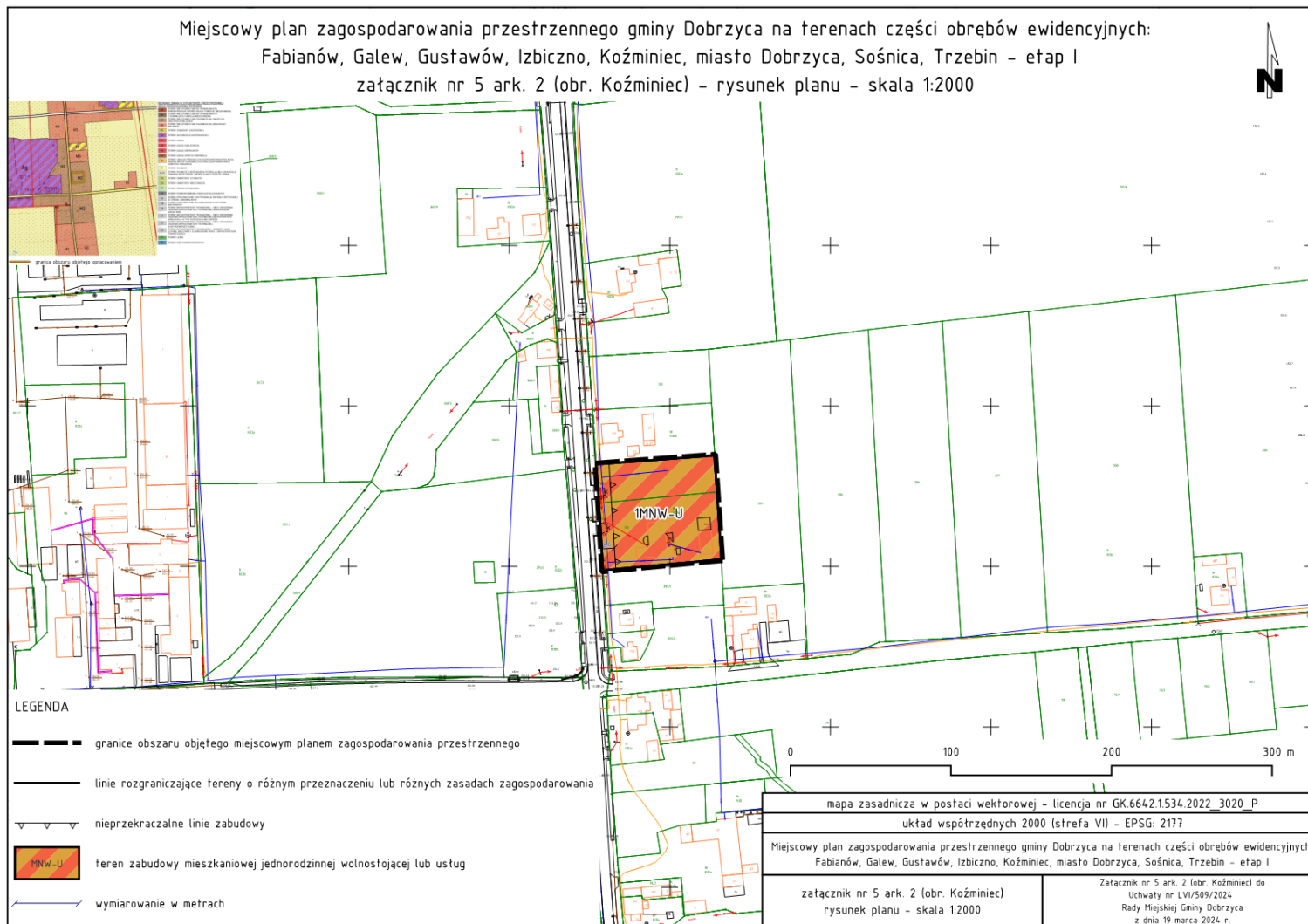


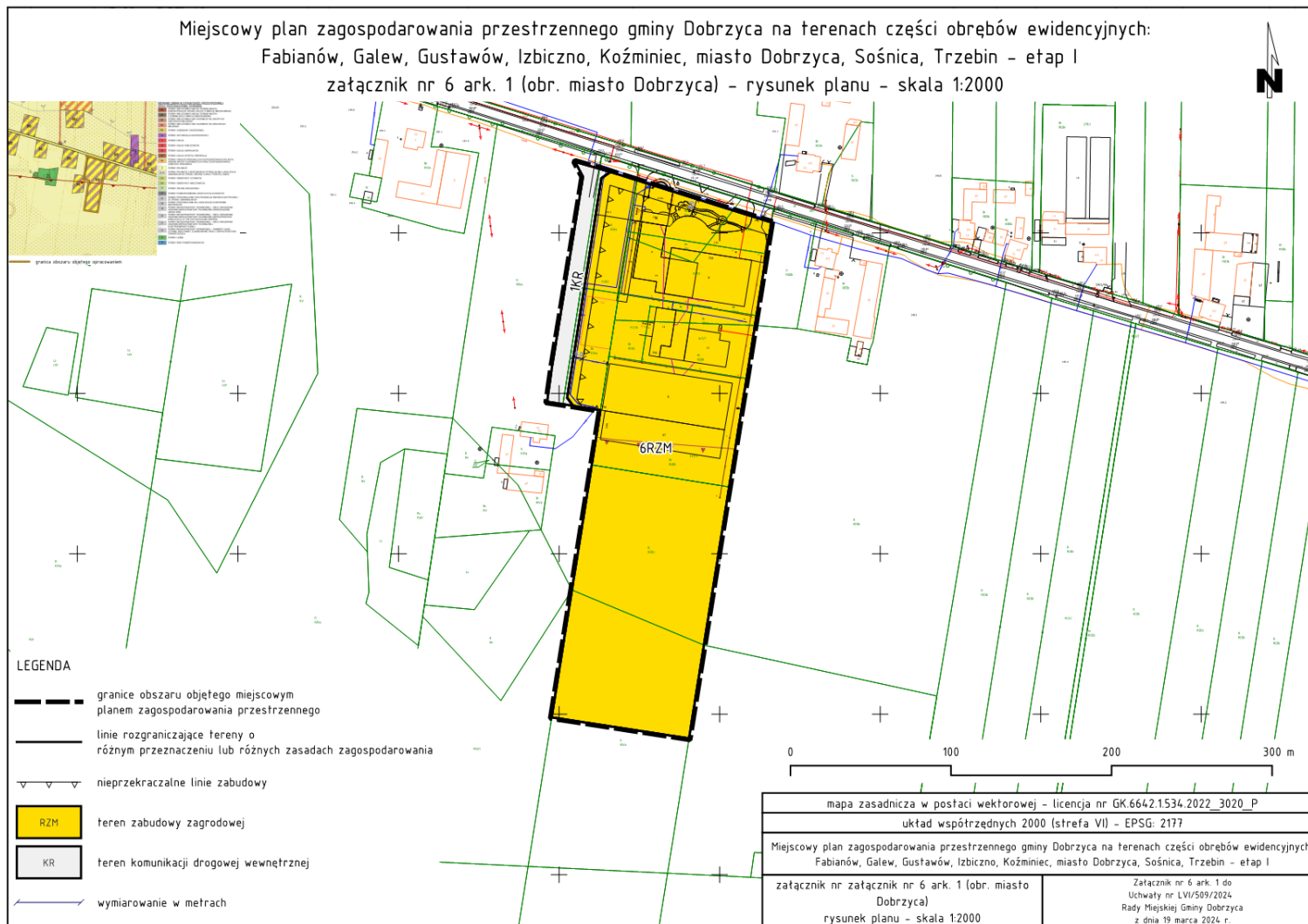


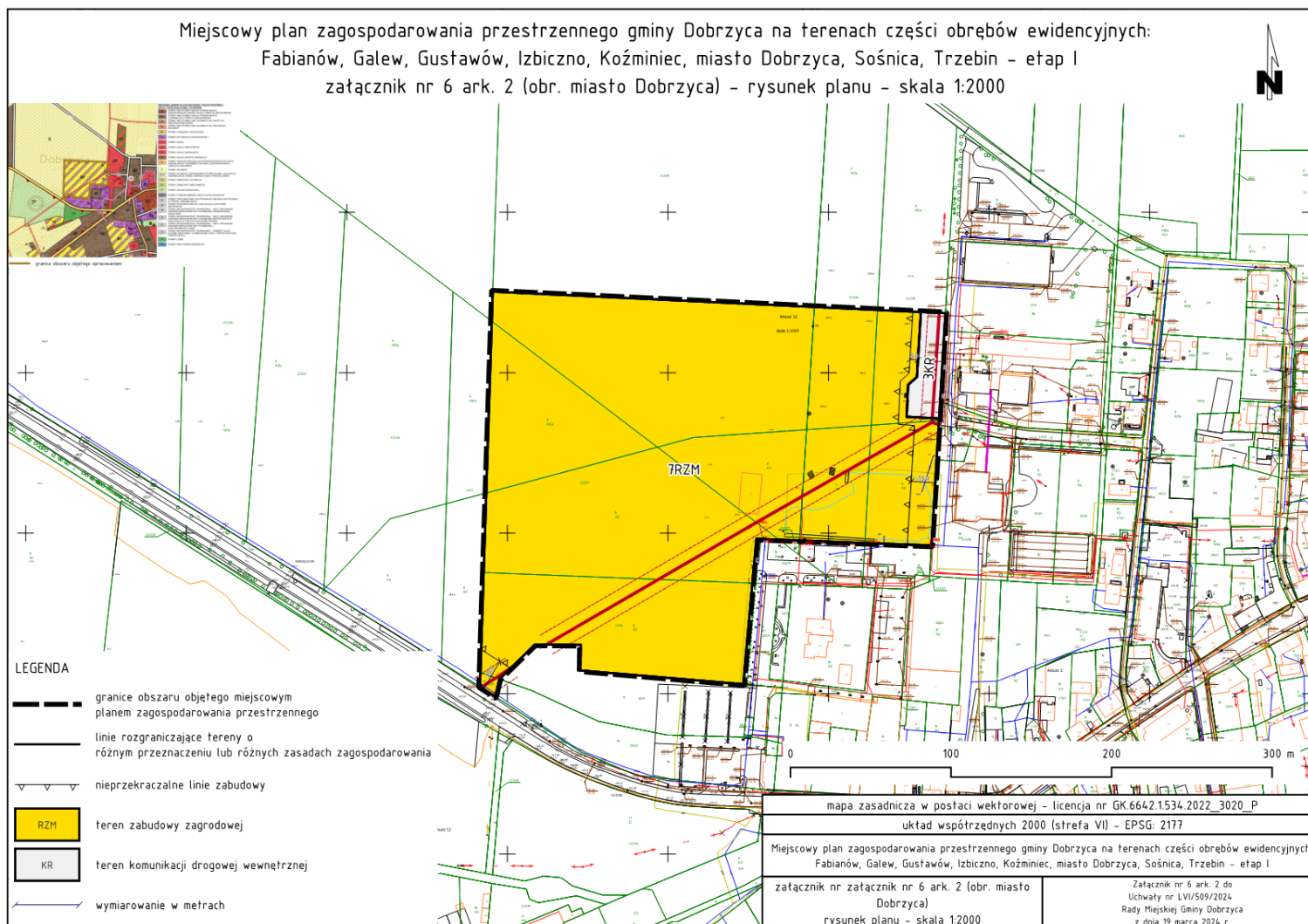


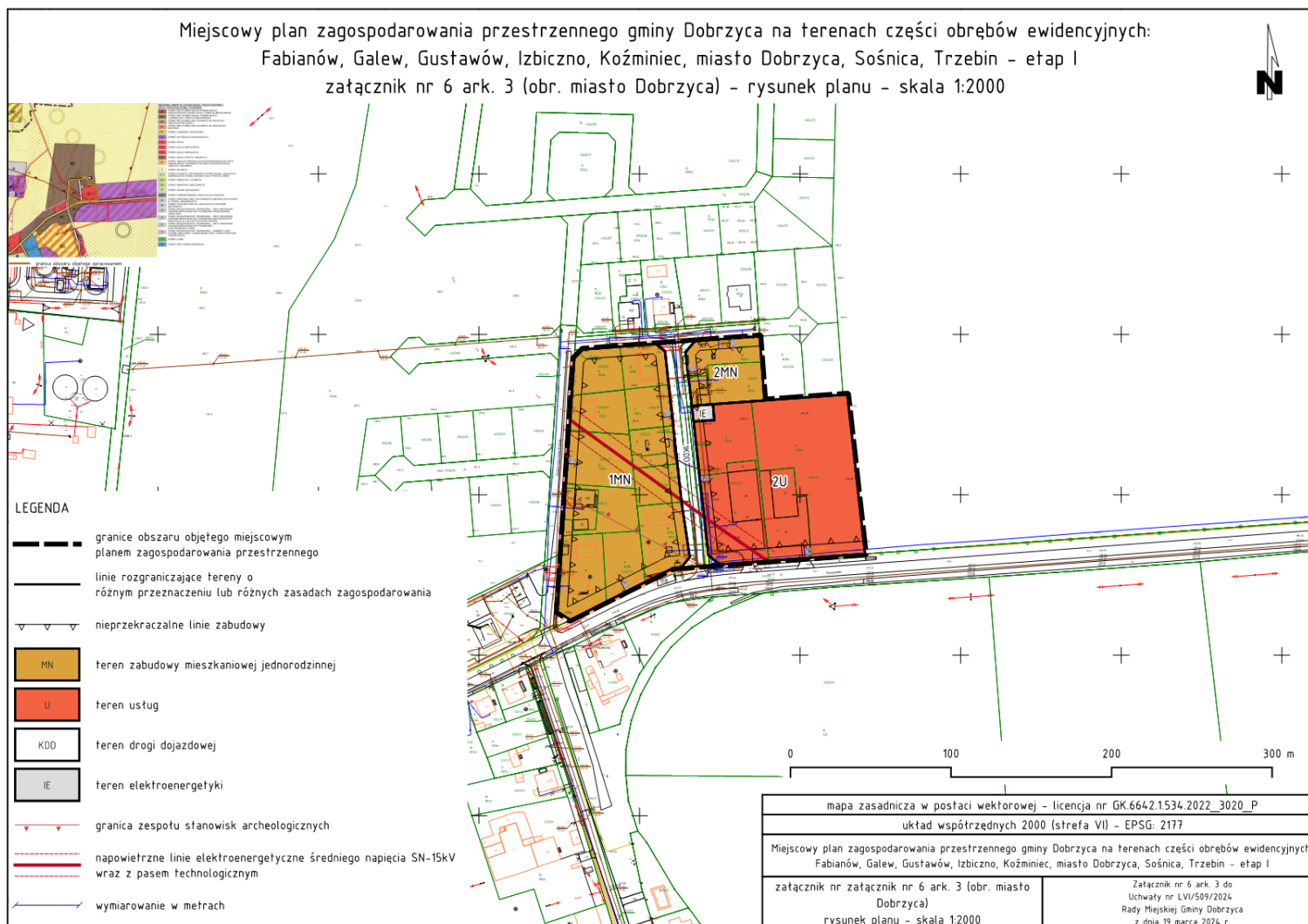


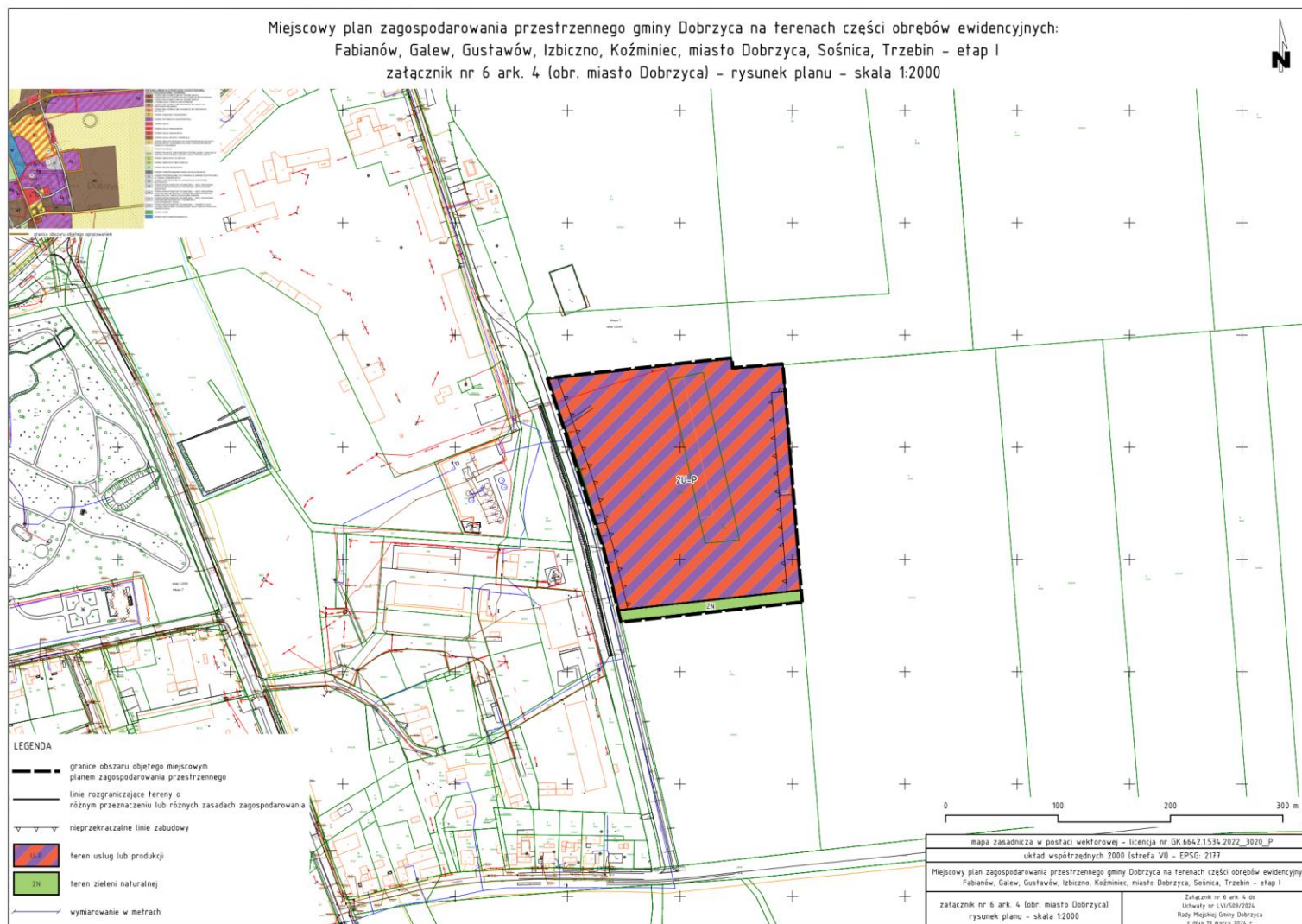


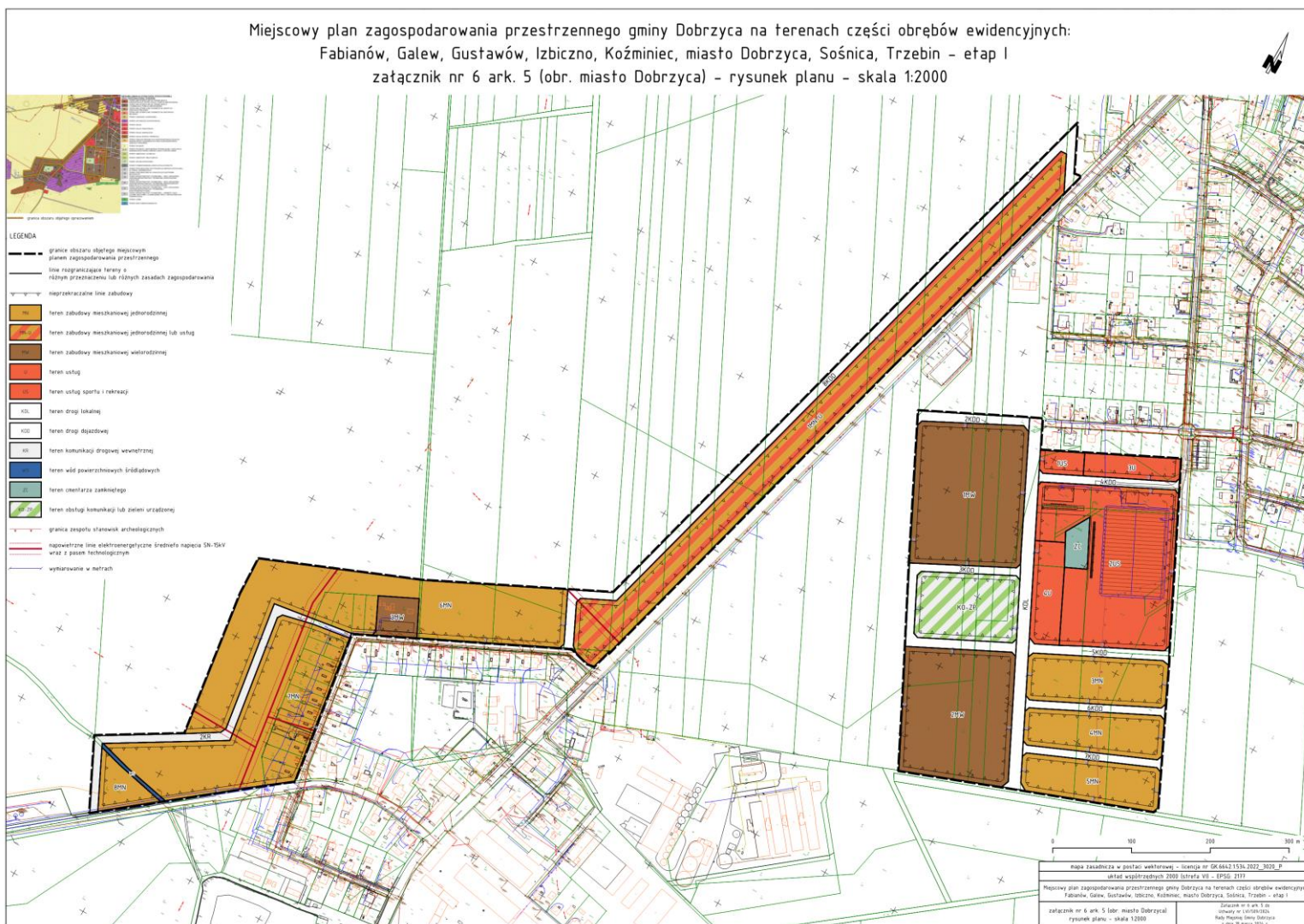


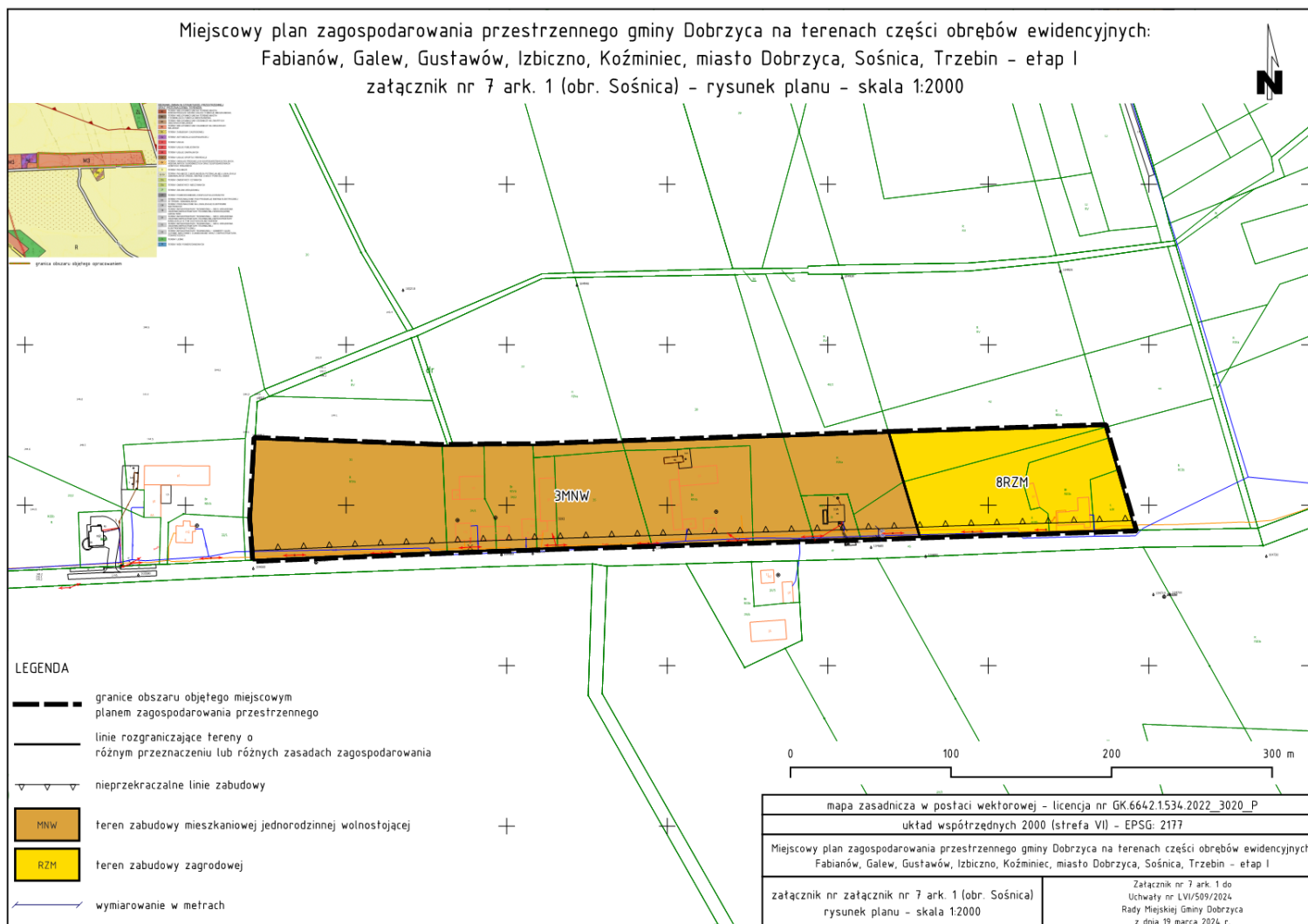


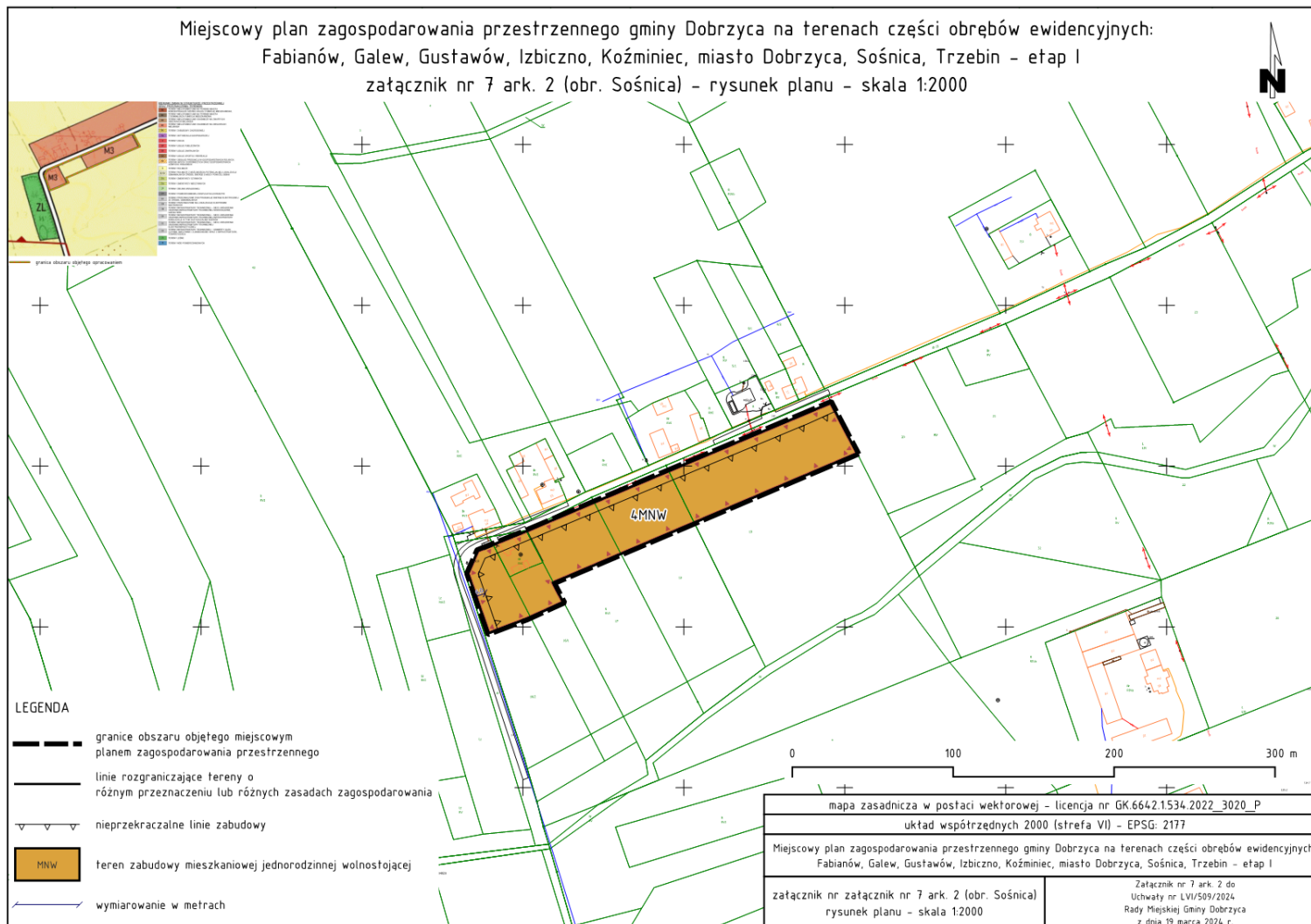


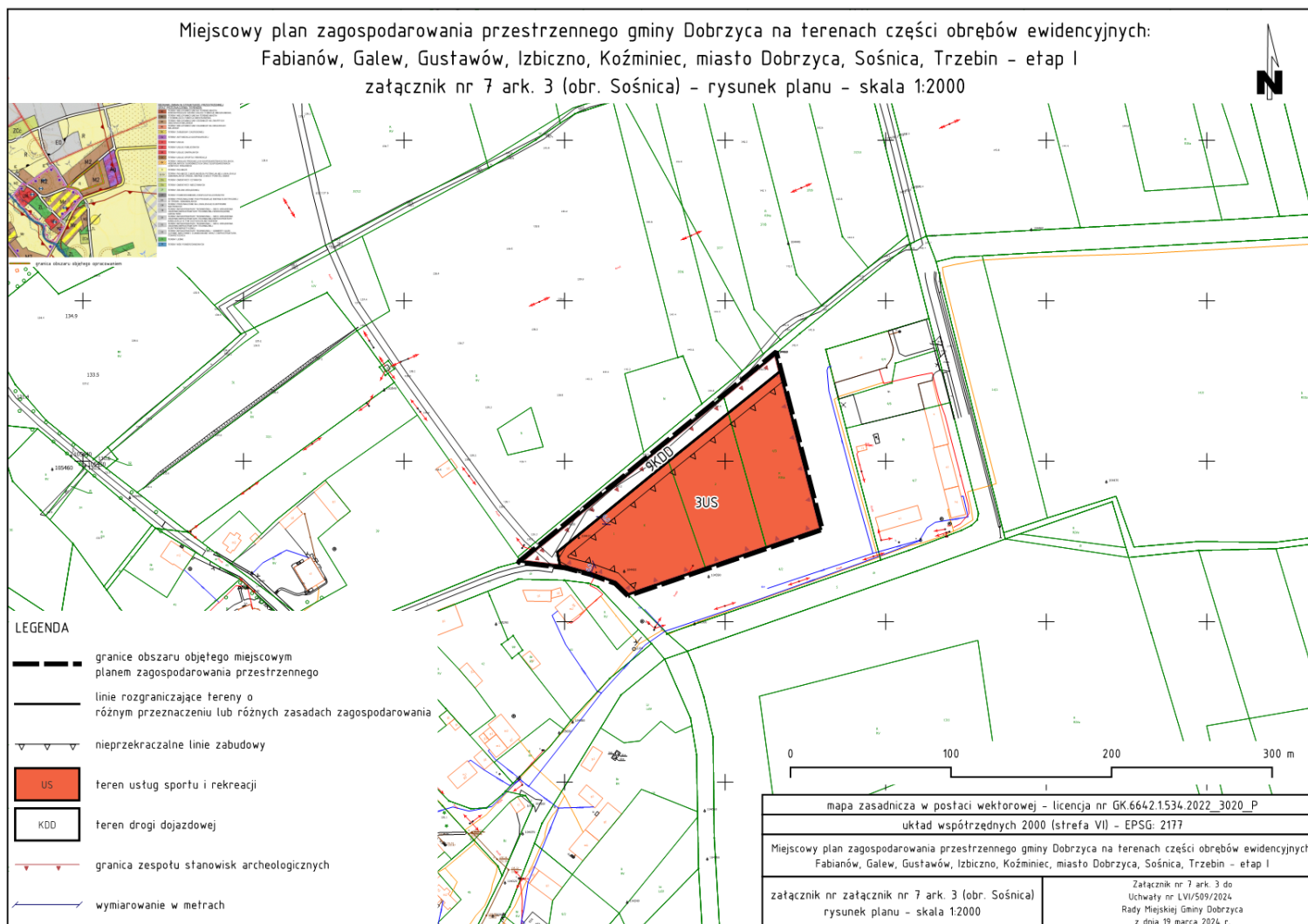


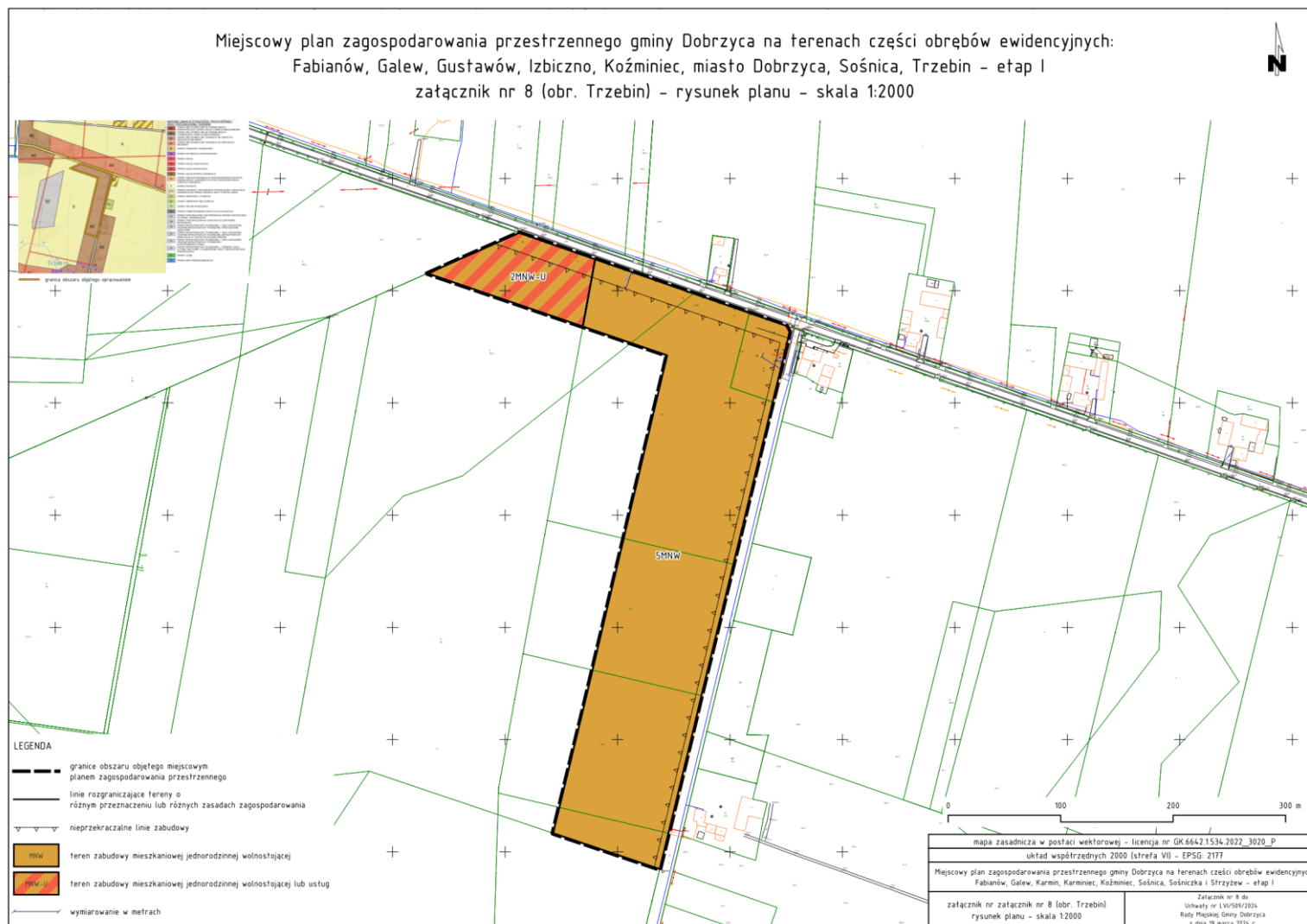












Załącznik Nr 9
do uchwały Nr LVI/509/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 19 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I.

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 15 lutego 2024 r. o godz. 11:00 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 wpłynęła jedna uwaga złożona pisemnie:

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 15.03.2024 r.:

„Po zapoznaniu się dziś nad propozycją nowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dobrzyca dotyczącego działek 1029/16, 1029/17 i części działki 1029/23 wnoszę sprzeciw.

W 2020 roku złożyłem propozycję zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w którym prosiłem szczególnie o:

- a) *usytuowanie dróg publicznych lub wewnętrznych w sposób wskazany w załączniku graficznym,*
- b) *wprowadzenie terenów zieleni rekreacyjnej z możliwością lokalizacji placu zabaw dla dzieci i miejsca służącego integracji mieszkańców,*
- c) *możliwość realizacji następujących rodzajów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej:*
 - *szeregowej na działkach o powierzchni minimum 250 m2,*
 - *bliźniaczej na działkach o powierzchni minimum 500 m2 dla jednego segmentu,*
 - *wolnostojącej na działkach o powierzchni minimum 1000 m2 z możliwością prowadzenia nieuciążliwych usług w nie więcej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, wolnostojącej z możliwością realizacji osobnej zabudowy dla nieuciążliwej działalności gospodarczej (produkcji i usług),, usług opiekuńczych czy handlu o powierzchni od 1500 - 2000 m2,*
- d) *dopuszczenie możliwości realizacji budynków gospodarczych i garażowych we wszystkich rodzajach zabudowy,*
- e) *dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, produkcyjnych i usługowych w granicy z sąsiednią nieruchomością*
- f) *założenie realizacji minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej oraz minimum 30 % dla pozostałych typów zabudowy,*

g) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 5-6 m od granicy działek z pasem drogowym będącej jednocześnie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych, garażowych i użytkowych,
h) dopuszczenie realizacji obiektów infrastruktury (trafostacji, przepompowni ścieków itp.) na wydzielonych działkach o powierzchni odpowiedniej do funkcji w miejscach wynikających z realizacji sieci energetycznych, kanalizacyjnych telekomunikacyjnych itp.

*Nie zgadzam się z tym, aby na wyżej wymienionym obszarze była tylko zabudowa jednorodzinna. Chciałbym, aby gmina zyskała, maksymalnie wykorzystując powierzchnię proponowanych działek na zabudowę również wielorodzinną poprzez możliwość wybudowania szeregowców oraz bliźniaków.
Bardzo proszę o uwzględnienie mojego wniosku bez zmian."*

- uwzględnia się.

Uzasadnienie: Zmiana ustaleń wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w zakresie zmiany przeznaczenia działek 1029/16, 1029/17 i części działki 1029/23 zgodnie ze złożoną uwagą jest zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca. W ustawowym terminie składania wniosków do planu miejscowego: od 25.05.2023 r. do 19.06.2023 r. – wniosek zbieżny z treścią niniejszej uwagi nie wpłynął, jednakże istnieje możliwość zmiany przeznaczenia terenu w projekcie planu miejscowego. Wprowadzenie zmian zgodnych z uwagą wymaga powtórzenia procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W związku z powyższym obszar działek nr 1029/16, 1029/17 i części działki 1029/23 zostaje wyłączony z opracowania uchwalonego poddanego uchwaleniu w etapie I. Wprowadzenie zmian wynikających ze złożonej uwagi spowoduje konieczność wprowadzenia zmian w projekcie planu. Następnie konieczne jest powtórzenie procedury planistycznej i przekazanie projektu planu do uchwalenia w etapie II. W związku z powyższym uwagę uwzględnia się.

Załącznik Nr 10
do uchwały Nr LVI/509/2024
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, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I” 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 potrzeb zbiorowych 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 11
do uchwały Nr LVI/509/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 19 marca 2024 r.

Zalacznik11.xml