

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca  
w miejscowościach: Czarnuszka, Koźminiec, Izbiczno, Karmin i Strzyżew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą nr XXVIII/183/12 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm. oraz uchwałą nr XXXVI/241/13 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin, Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Koźminiec, Izbiczno, Karmin i Strzyżew, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego planem określone są w częściach graficznych planu.

3. Częściami graficznymi planu, będącymi integralnymi częściami uchwały, są rysunki zatytułowane:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Czarnuszka” – załącznik nr 1;
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Koźminiec” – załącznik nr 2;
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Izbiczno ” – załącznik nr 3;
- 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Karmin” – załącznik nr 4;
- 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Strzyżew” – załącznik nr 5;

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 6;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 7.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12° i określonym w uchwale;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 75% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem:
  - a) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży,
  - b) budynków usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN/U2, 2.MN/U3
 – dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć części graficzne planu stanowiące załączniki o numerach od 1 do 5 do niniejszej uchwały;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 10) **urządzeniach rekreacyjno-sportowych** – należy przez to rozumieć środki techniczne służące rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenia o charakterze rekreacyjno-sportowym;
- 11) **usługach rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność z zakresu rzemiosła określoną w przepisach odrębnych;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów;
- 13) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

**§ 3. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 2 (Koźminiec) – symbolami: 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 2.MN4;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu:
  - a) załącznik nr 2 (Koźminiec) – symbolami: 2.MN/U1, 2.MN/U2, 2.MN/U3,
  - b) załącznik nr 3 (Izbiczno) – symbolem 3.MN/U,
  - c) załącznik nr 4 (Karmin) – symbolem 4.MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Koźminiec) – symbolem 2.MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 5 (Strzyżew) – symbolem 5.MW/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu:

- a) załącznik nr 2 (Koźminiec) – symbolem: 2.U,
- b) załącznik nr 3 (Izbiczno) – symbolem 3.U,
- 6) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1 (Czarnuszka) – symbolem 1.US;
- 7) tereny kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu - załącznik nr 1 (Czarnuszka) – symbolem 1.UKF;
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1 (Czarnuszka) – symbolem 1.E.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów komunikacji:

- 1) tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej - załącznik nr 1 (Czarnuszka), oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDDp1, 1.KDDp2;
- 2) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej - załącznik nr 2 (Koźminiec) oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDLp;
- 3) tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych klasy zbiorczej:
  - załącznik nr 2 (Koźminiec) oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDZp,
  - załącznik nr 3 (Izbiczno) oznaczone na rysunku planu symbolami 3.KDZp1, 3.KDZp2.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległości nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów i schodów zewnętrznych, z wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w granicy opracowania planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki elewacji i dachów stromych oraz użytych materiałów dachów stromych, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, o ile dalsze przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej oraz z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 8) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 9) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych z wyjątkiem tynków;
- 10) zasada stosowania kolorystyki elewacji budynków, określona w pkt 9, dotyczy 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 11) kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, brązów, szarości, czarny lub grafitowy;
- 12) materiał dachów stromych: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia

dachówkopodobne;  
13) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW - kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U - kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego i teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US oraz teren kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UKF – kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: III i XVII, zgodnie z rysunkiem planu, nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji wymagających prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem terenów, przed rozpoczęciem robót budowlanych.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) pas techniczny rowu, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
  - a) szerokość 3,0 m od granicy cieku naturalnego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz realizacji budynków,

- c) zakaz realizacji zieleni wysokiej;
- 2) po skanalizowaniu rowu przestaje obowiązywać jego pas techniczny, o którym mowa w pkt 1;
- 3) dla terenów zlokalizowanych w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy, zgodnie z rysunkiem planu, nakaz zachowania ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w granicach pasów technologicznych o szerokości 5,0 m w obu kierunkach od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych średniego napięcia nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia, przestają obowiązywać pasy technologiczne, o których mowa w pkt 1;
- 3) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkiej projektowanej zabudowy o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

**§ 11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN1**, **2.MN2**, **2.MN3**, **2.MN4**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 2.MN1 – od 0,10 do 0,35,
  - b) dla terenów 2.MN2, 2.MN3 – od 0,05 do 0,25,
  - c) dla terenu 2.MN4 – od 0,05 do 0,20;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 2.MN1 – 30%,
  - b) dla terenów 2.MN2, 2.MN3, – 40%,
  - c) dla terenu, 2.MN4 – 50% z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu na terenie 2.MN4 – 75%;
- 6) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub do okapu dachu stromego;
- 8) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50° z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków i garaży na terenie 2.MN2 – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°,
  - c) budynków gospodarczych i garaży innych niż w lit.b – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 9) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych: na terenie 2.MN4 – równoległe do przyległej drogi publicznej klasy zbiorczej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla terenu 2.MN2 – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2.MN4 – 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 2.MN4 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

**§ 12. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN/U1, 2.MN/U2, 2.MN/U3, 3.MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3 przeznaczenia nie więcej niż 55% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku;
- 5) dopuszczenie dla terenu 2.MN/U2 dobudowania budynków usługowych do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy, wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych z dopuszczeniem dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3 dobudowanych do budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 7) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- a) dla terenów 2.MN/U1, 2.MN/U3 – od 0,05 do 0,30,
  - b) dla terenu 2.MN/U2 – od 0,10 do 0,45,
  - c) dla terenu 3.MN/U – od 0,10 do 0,35;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów 2.MN/U1, 2.MN/U3 – 35%,
  - b) dla terenu 2.MN/U2 – 25%,
  - c) dla terenu 3.MN/U – 30%;
- 10) liczbę kondygnacji:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 4,0 m do okapu dachu;
- 12) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) budynków usługowych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) budynków gospodarczych i garaży – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków, z zastrzeżeniem lit. d;
  - d) dla terenu 2.MN/U2 dopuszczenie dachów wielospadowych;
  - e) dla terenu 3.MN/U dopuszczenie dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych dachów płaskich lub stromych, jednospadowych;
- 13) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu stromego budynków mieszkalnych: na terenie 2.MN/U1 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 14) obsługę komunikacyjną terenów 2.MN/U1, 2.MN/U2, 2.MN/U3, 3.MN/U – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 55% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku;
- 5) dopuszczenie dobudowania budynków usługowych do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży z dopuszczeniem ich zblokowania w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
- 7) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od

- granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,20 do 0,60;
  - 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
  - 10) liczbę kondygnacji:
    - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
  - 11) maksymalną wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m do najwyższego punktu dachu,
    - b) budynków gospodarczych i garaży – 4,0 m do okapu dachu;
  - 12) geometrię dachów budynków:
    - a) mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°,
    - b) usługowych, gospodarczych i garaży – dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit.c,
    - c) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
  - 13) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

**§ 13.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie realizacji nie więcej niż pięciu lokali mieszkalnych;
- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,80 do 1,00;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 6) liczbę kondygnacji budynku mieszkalnego – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 7) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej dla budynku mieszkalnego;
- 8) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego – 12,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 60° z dopuszczeniem dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 80°;
- 10) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu poprzez działkę o nr ewid. 81/4, obręb Koźminiec;
- 12) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w § 19 ust. 1 w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.



**§ 14.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MW/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy 325 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie realizacji nie więcej niż czterech lokali na kondygnacji z dopuszczeniem realizacji oddzielnych wejść do budynku dla każdego z lokali;
- 3) nakaz realizacji minimum jednego lokalu usługowego w parterze budynku mieszkalnego wyłącznie dla świadczenia usług z zakresu: handlu, gastronomii, usług pocztowych lub usług drobnych, w tym m.in.: apteka, szewc, fryzjer, zegarmistrz;
- 4) zakaz realizacji lokali usługowych na kondygnacjach innych niż parter;
- 5) zakaz lokalizacji budynków usługowych wolnostojących;
- 6) dopuszczenie lokalizacji garaży lub budynków garażowo-gospodarczych z dopuszczeniem ich zblokowania w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,10 do 0,35;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 10) liczbę kondygnacji:
  - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej dla budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalną wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – 10,0 m do najwyższego punktu dachu stromego,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 4,0 m do okapu dachu;
- 13) geometrię dachów:
  - a) budynku mieszkalnego – dach stromy dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla garaży i budynków garażowo-gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
- 14) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 15) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

**§ 15. 1.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem usług rzemiosła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku straży pożarnej z możliwością jego odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń

- planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży;
  - 5) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,50;
  - 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
  - 8) liczbę kondygnacji:
    - a) budynków usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
  - 9) maksymalną wysokość:
    - a) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
    - a) budynków gospodarczych i garaży – 4,0 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub do okapu dachu stromego;
  - 10) geometrię dachów:
    - a) budynków i garaży – dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszczenie dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
  - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku usługowego z dopuszczeniem usług rzemiosła i z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,30 do 0,85;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 7) jedną kondygnację nadziemną budynków i garaży;
- 8) maksymalną wysokość:
  - a) budynku usługowego – 8,0 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 7,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) geometrię dachów:
  - a) budynków i garaży – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży

- dobudowanych do innych budynków;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w § 19 ust. 1 w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 16.** Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US**, ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 350 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

**§ 17. 1.** Dla terenu kultury i kultury fizycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1.UKF**, ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z kulturą i kulturą fizyczną, w tym budowli sportowych takich jak m.in. boisko i z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

**§ 18.** Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1.E**, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w szczególności stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) miejsc postojowych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

**§ 19. 1.** W zakresie dotyczącym wymaganych stanowisk postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
  - b) 1,5 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - c) 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych,

- d) 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budowli sportowych.
- 2) nakaz lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych: klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu: załącznik nr 2 (Kožminiec) symbolem 2.KDZp i załącznik nr 3 (Izbiczo) symbolami 3.KDZp1, 3.KDZp2 oraz klasy lokalnej załącznik nr 2 (Kožminiec) oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDLp i klasy dojazdowej załącznik nr 1 (Czarnuszka) oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDDp1, 1.KDDp2:

- 1) przeznaczenie jako poszerzenie przyległych istniejących lub planowanych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla zrealizowanych dróg zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

**§ 20.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem na terenie własnej działki bez naruszania interesu osób trzecich z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do przyległych rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - c) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych

- działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
  - 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 22.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr...../...../2019**  
**Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca**  
**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca**  
**w miejscowościach: Czarnuszka, Koźminiec, Izbiczo, Karmin i Strzyżew**

Na podstawie uchwały nr XXVIII/183/12 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, zmienionej uchwałą nr XXXVII/248/13 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 21 sierpnia 2013 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca. Na podstawie uchwały nr XXXVI/241/13 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczo, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Ołędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin również podjęto odrębne czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca.

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu wynikało ze złożonych wniosków właścicieli nieruchomości, którzy nie mogli zagospodarować wnioskowanych terenów na podstawie obecnie obowiązujących zapisów planu miejscowego uchwalonego uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do miejscowego planu, opracowanie wynika głównie z konieczności wprowadzenia zmian w dotychczas obowiązującym miejscowym planie, w celu umożliwienia realizacji właścicielom gruntów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej i inwestycji związanej z rozbudową istniejącego zakładu tartaczno.

Zgodnie z uchwałami intencyjnymi opracowanie i uchwalenie planu może następować w etapach, odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszarów objętych planem.

Procedura opracowania i uchwalenia miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Burmistrz Gminy Dobrzyca zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji, które miały być zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono dwa niezależne projekty planów, które obejmowały tereny wskazane w uchwałach intencyjnych wraz z prognozami oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie naruszają one ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm. Następnie projekty planów wraz z prognozami oddziaływania na środowisko zostały przekazane wszystkim odpowiednim organom i instytucjom w celu

uzgodnienia lub zaopiniowania. Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, ze względu na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III w obydwu procedowanych planach, tereny zlokalizowane w zasięgu gruntów III klasy bonitacyjnej zostały połączone w jeden projekt. Burmistrz Gminy Dobrzyca wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 7,0179 ha na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją G.Z.tr.602.629.2015 z dnia 14 grudnia 2017 r. Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III położonych w obrębach Czarnuszka, Koźminiec, Izbiczo, Karmin i Strzyżew i nie wyraził zgody dla pozostałych terenów objętych wnioskiem.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez nawiązanie do zabudowy położonej w sąsiedztwie, wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych; tereny objęte planem leżą w zasięgu gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej w związku z tym w procedurze opracowania planu konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jeden z obszarów położonych w obrębie Koźminiec i jedno w obrębie Karmin leżą w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy. Tereny te uzyskały uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz wysłanie projektu planu do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego), wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni – szczegółowej analizy walorów ekonomicznych w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- prawo własności – poprzez wykonanie analizy własności terenów objętych planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,

- a także wniosków właścicieli nieruchomości o sporządzenie miejscowego planu i złożonych w trakcie procedury,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wysłanie projektu planu do uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
  - potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego na całym obszarze objęty miejscowym planem,
  - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
  - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenu objętego planem oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne. W tym celu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte są analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanego obszaru. Nie określa się szczegółowych zasad scalania i podziału dla terenów ze względu na ich zakres obejmujący jedną działkę ewidencyjną, część działki ewidencyjnej lub tereny należące do jednego właściciela. Pozostałe tereny obejmujące kilka działek ewidencyjnych aktualnie należą do Skarbu Państwa, a po uchwaleniu planu miejscowego planowane jest ich włączenie w zasób gruntów gminnych.

Uwzględniając powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, mając na względzie ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów na danym terenie lub w sąsiedztwie. Projekt planu spełnia oczekiwania społeczności lokalnej, a także zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania



przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm. Projektowane tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych (zlokalizowanych poza obszarem planu), wzdłuż których przebiegają również w większości podstawowe sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. Projektowane zagospodarowanie stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy, stanowiącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną poszczególnych miejscowości w gminie Dobrzyca.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/135/2016 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca i planów miejscowych. W ocenie wykazano, że obecnie obowiązujący na większości terenów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Dobrzyca, uchwalony w 2006 r. wymaga zmiany w całości, zatem przystąpienie do jego zmiany jest zgodne z wynikami oceny.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu wpłynie na pozostałe finanse publiczne ze względu na planowane poszerzenie dróg powiatowych.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2018 r. do dnia 11 stycznia 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Dobrzyca. W dniu 7 stycznia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 stycznia 2019 r.

W ustawowym terminie w dwóch pismach wpłynęło pięć uwag. Wszystkie zostały uwzględnione przez Burmistrza Gminy Dobrzyca. Po wprowadzeniu zmian na podstawie rozstrzygnięcia uwag, projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od .... marca 2019 r. do .... marca 2019 r. Dyskusja publiczna zaplanowana została na 21 marca 2019 r. Termin składania uwag wyznaczono do 17 kwietnia 2019 r.