



RLIPP.6727.104.2019

Dobrzyca, dnia 2019-07-24

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2019-07-23

Wnioskodawca:
Gmina Dobrzyca
Dobrzyca ul. Rynek 14
63-330 Dobrzyca

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Gminy Dobrzyca Nr XXXVII/210/06 z dnia 2006-10-23 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca ogłoszona w Dzienniku Województwa Wielkopolskiego Nr 3 z dnia 2007-01-15, poz. 58.

Uchwała Rady Gminy Dobrzyca Nr II/16/2018 z dnia 2018-11-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Krotoszyńskiej, Różanej oraz w miejscowości Galew, Karmin, Trzebowa. ogłoszona w Dzienniku Województwa Wielkopolskiego z dnia 2018-12-06, poz. 9650.

2. Lokalizacja i przeznaczenie w MPZP

Dz. nr 3/1, obręb KARMIN

- Teren usług publicznych oraz sportu i rekreacji „UP/US” z planu zatwierdzonego uchwałą II/16/2018 z 2018-11-28

Dodatkowe informacje: ścisła strefa ochrony konserwatorskiej, strefa ochrony zabytków archeologicznych, granice obszary chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków, nieprzekraczalne linie zabudowy

Dz. nr 3/2, obręb KARMIN

- Tereny usług sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi „1US” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, nieprzekraczalne linie zabudowy, linie telekomunikacyjne istniejące (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne grawitacyjne projektowane (przebieg orientacyjny).

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/210/06

Dla „1US”

§ 57

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem US (1-5 US i 1 US 4) ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) urządzenia i obiekty sportowe,
- b) małe obiekty wypoczynkowe – hotele, motele, hostele, pensjonaty,
- c) urządzenia i obiekty o charakterze turystycznym,
- d) obiekty gastronomiczne, restauracje,

2) uzupełniające (dopuszczalne):

- a) zabudowa służąca obsłudze terenów sportowych (np. szatnie, sanitariaty),
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) ciągi piesze,
- d) zieleni urządzona,

- e) place, dojazdy, parkingi,
 - f) place zabaw.
2. W granicach terenów US obowiązuje zakaz wznoszenia otwartych placów składowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US:
- 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy zmierzającą do podniesienia standardu świadczonych usług,
 - 2) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) nakazuje się zachowanie istniejących zwartych kompleksów zieleni,
 - 4) obowiązuje zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanu,
 - 5) obowiązuje poprawa estetyki obiektów już istniejących,
 - 6) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem i wkomponowane w zieleni,
 - 7) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do gminnego systemu odprowadzania ścieków, w tym ścieków opadowych,
 - 8) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
 - 9) realizacja obiektów i urządzeń sportowych musi być powiązana z budową miejsc parkingowych według standardu określonego w § 14,
 - 10) dokonywanie podziałów geodezyjnych wymaga uprzednio opracowania koncepcji przestrzennego zagospodarowania terenu na aktualnym podkładzie geodezyjnym, która powinna zawierać:
 - a) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - b) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną,
 - c) zasady kształtowania przestrzeni.Koncepcja powinna stanowić załącznik do wniosku o podział nieruchomości.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
- 1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 3 kondygnacje,
 - 2) dachy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy wznosić jako płaskie, dwuspadowe symetryczne lub czterospadaowe, o kącie nachylenia połaci 15 – 45°, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów innych budynków na sąsiadujących działkach i dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
 - 3) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarni nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi lub oknami połaciowymi,
 - 4) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”.
5. Forma architektoniczna garaży i ogrodzeń posesji powinna spełniać następujące wymagania:
- 1) obowiązują garaże wbudowane oraz stanowiska postojowe w obrębie terenów US lub poza nimi.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr II/16/2018

Dla „UP/US”

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP/US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleni, mała architektura, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe ;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację budynków i budowli niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - b) w ramach usług publicznych budowę sali wiejskiej wraz zabudową towarzyszącą służącą jej obsłudze np. budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany itp.
 - c) zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) liczbę kondygnacji i maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usług publicznych 2 kondygnacji nadziemnej i wysokości 10,0 m,
 - dla budynków związanych ze sportem 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 15,0 m,
 - dla pozostałych budynków, altan i wiat 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m;
- 5) ustalenia w pkt 4) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- 6) geometria dachów: kopułowe, płaskie; jedno -, dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 45°. Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/210/06

ROZDZIAŁ I

PRZEDMIOT I CEL UCHWAŁY

§ 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu:

1. Plan obejmuje obszar gminy Dobrzyca w jej granicach administracyjnych.
2. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunki planu w skali 1 : 5 000 stanowiące załączniki nr 1 - 24 do niniejszej uchwały,
 - 2) rysunki planu w skali 1 : 1 000 stanowiące załączniki nr 1 – 248 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 249 do niniejszej uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcie 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 250 do niniejszej uchwały.
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4,
 - 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy, 14) granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

§ 2

1. Celami planu są:

- 1) ochrona interesu publicznego w zakresie:
 - a) poprawy jakości życia mieszkańców w sferze zagospodarowania terenu i parkowania samochodów oraz dostępności do terenów rekreacyjno-sportowych i zieleni wiejskiej,
 - b) ochrona historycznego układu przestrzennego i innych wartości kulturowych,
 - c) istotnej poprawy ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących jakości przestrzeni publicznych oraz standardów zabudowy i zagospodarowania, szczególnie od strony ulic, placów i ciągów pieszych,
 - d) zachowania wartości środowiska przyrodniczego,
- 2) zapewnienie warunków dla poprawy estetyki istniejącej zabudowy wsi poprzez:
 - a) określenie jednolitych zasad rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz realizacji nowych obiektów,
 - b) wyznaczenie terenów, na których będą mogły być lokalizowane usługi komercyjne i publiczne,
 - c) wyznaczenie terenów możliwych do realizacji nowych inwestycji o charakterze przemysłowym i produkcyjnym, 3) minimalizacja konfliktów między użytkownikami przestrzeni poprzez:
 - a) przestrzenną i techniczną izolację funkcji wzajemnie dla siebie uciążliwych,
 - b) wskazanie rozwiązań i urządzeń minimalizujących uciążliwość ruchu i parkowania samochodów, 4) równoważenie rynku nieruchomości poprzez:
 - a) realizację celów wymienionych w punktach 1, 2, 3,
 - b) poprawę standardów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

§ 3

1. Na rysunkach planu następujące oznaczenia są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały tzn. granice administracyjne gminy,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – wyznaczające granice jednostek przestrzennych zwanych także jednostkami terenowymi, funkcjonalnymi lub terenami,
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, 4) symbole terenów cyfrowe i literowe służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach planu zdefiniowane w Rozdziale I, § 5, ust. 1, pkt 1) - 44).
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny, bądź stanowią propozycje szczegółowych rozwiązań, które nie są ustaleniami niniejszego planu.

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunkach planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1 : 1 000 i 1 : 5 000 stanowiących załączniki graficzne wymienione w § 1, ust. 2, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem funkcji i numerem,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu (uzupełniającym) dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej,
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wzdłuż której należy lokalizować zabudowę,
- 9) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany,
- 11) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) kultu religijnego jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku jak: piaskownice, huśtawki, drabunki, śmietniki,- 12) produkcji uciążliwej – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których sporządzenie raportu może być wymagane,
- 13) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo środowiska,
- 14) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część wyróżniająca się rozmiarem lub bogactwem formy architektonicznej, która koncentruje uwagę obserwatorów,
- 15) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budowlę lub część obiektu budowlanego wyróżniającą się wysokością i formą architektoniczną w stosunku do otoczenia,
- 16) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 17) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń publiczną określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 18) szpalerach zieleni – należy przez to rozumieć parawanujące wnętrza zabudowy mieszkalnej, a także komponowane układy zieleni wzdłuż ciągów pieszych i drogowych,
- 19) powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę,
- 20) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w metrach od poziomu gruntu w najniższej usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego przekryciem (zgodnie z Prawem budowlanym),
- 21) istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego – np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych należy przez to rozumieć stan w/w w dniu wejścia w życie planu.

§ 5

Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania określone w Rozdziale III.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:

- 1) MW - tereny zabudowy wielorodzinnej czyli obszar, na którym wznoszone są budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych o liczbie mieszkań większej niż 2, w tym powierzchnia lokali użytkowych nie przekracza 20% całkowitej powierzchni budynku (chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej),
- 2) MN - tereny zabudowy jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo budowlane,
- 3) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- 4) MN/U - tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi nieuciążliwymi,
- 5) ML - tereny zabudowy letniskowej,
- 6) U/MN - tereny usług komercyjnych nieuciążliwych z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- 7) UT/MN - tereny usług turystycznych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- 8) UT/MN/U - tereny usług turystycznych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz innymi usługami komercyjnymi nieuciążliwymi,
- 9) UT/US - tereny usług turystyczno-sportowych,
- 10) U/UR/MN - tereny usług komercyjnych i rzemiosła usługowego o charakterze nieuciążliwym z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- 11) RM/U - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług komercyjnych,
- 12) RM/UT - tereny zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi,
- 13) U/MW - tereny usług komercyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną,
- 14) UW - tereny zabudowy usług wodnych (np. hangary na sprzęt, przystanie itp.),
- 15) U 1 - tereny usług publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz te usługi komercyjne których budowa lub eksploatacja były lub są subwencjonowane ze środków publicznych,
- 16) U 1K - tereny usług publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami – usługi sakralne,
- 17) U 2 - tereny usług komercyjnych tzn. utrzymujące się z dochodów własnych,
- 18) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybnych,
- 19) UR - tereny rzemiosła usługowego i produkcyjnego nieuciążliwego,
- 20) URu - tereny rzemiosła usługowego i produkcyjnego uciążliwego,
- 21) US - tereny sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 22) US/ZP - tereny sportu i rekreacji z obiektami, urządzeniami oraz zielenią towarzyszącą,
- 23) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 24) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z możliwością realizacji usług komercyjnych i rzemiosła usługowego,
- 25) U/P - tereny usług komercyjnych i rzemiosła usługowego z możliwością realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 26) ZL - tereny lasów i doleśń,
- 27) ZP - tereny zieleni urządzonej i parkowej m. in. parki, ogrody, zieleńce, zieleń na placach itp.,
- 28) ZD - tereny ogrodów działkowych,
- 29) ZCn - tereny cmentarzy nieczynnych,
- 30) ZCc - tereny cmentarzy czynnych,
- 31) ZI - tereny zieleni izolacyjnej (m. in. od obiektów uciążliwych, komunikacji itp.),
- 32) ZP/U - tereny zieleni urządzonej i parkowej z możliwością realizacji niewielkich obiektów usługowych,
- 33) ZZ - tereny zagrożone powodzią,
- 34) R - tereny rolnicze,
- 35) RO - tereny ogrodnicze,
- 36) RZ - tereny łąk i pastwisk,
- 37) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały),
- 38) WR - tereny zbiorników retencyjnych,
- 39) KDZ, KDL, KDD - tereny dróg publicznych,
- 40) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- 41) KS - tereny usług i urządzeń komunikacyjnych (stacje paliw, parkingi, garaże),
- 42) KR - tereny ścieżek rowerowych,
- 43) KPX - tereny ciągów pieszo-jezdnich,
- 44) KX - tereny ciągów pieszych,
- 45) KP - tereny dróg służących obsłudze rowów melioracyjnych,
- 46) EE, G, W, K, T - tereny urządzeń infrastruktury technicznej, przez co rozumie się grunty przeznaczone pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej, m. in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe, ujęcia wody i hydrofarmy, przepompownie ścieków, urządzenia teletechniczne i wieże telefonii komórkowej,
- 47) NO - tereny oczyszczalni ścieków,
- 48) O - tereny wysypisk śmieci do likwidacji i rekultywacji,
- 49) N - tereny nieużytków,

ROZDZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Należy zachować historyczne układy urbanistyczne w miejscowościach, w których układy takie występują.
2. Nową zabudowę należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi, bądź obowiązującymi liniami zabudowy.
3. Forma obiektów usługowych, produkcyjnych, baz i magazynów powinna posiadać wysokie walory architektoniczne, a teren związany z ich obsługą należy starannie zagospodarować oraz wprowadzić pasy zieleni od strony przestrzeni publicznych i terenów o innych funkcjach.
4. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m².
5. Lokalizacja i forma reklam nie powinna wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
6. Wszelkie obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej powinny być zgłoszone do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym tj. do Dowódcy Sił Powietrznych i muszą uzyskać jego pozytywną opinię.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu:

- a) południowa część gminy na obszarze wsi: Koźminiec, Trzebowa i Karmin podlega ochronie jako Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie - Baszków Rochy” na podstawie rozporządzenia nr 6 Wojewody Kaliskiego z dnia 22 stycznia 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego nr 2/93, poz. 14),
- b) na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują zawarte w wymienionym w punkcie a) rozporządzeniu Wojewody zasady konieczne dla zapewnienia ochrony terenów posiadających walory przyrodnicze, krajobrazowe i wypoczynkowe,
- c) realizacja Programu ochrony środowiska dla Powiatu Pleszewskiego na lata 2004-2007,
- d) zachowanie określonej przepisami odrębnymi odległości zabudowy mieszkaniowej, obiektów usług publicznych oraz zakładów produkcji lub przetwarzania żywności od istniejących cmentarzy,
- e) zabrania się lokalizowania zabudowy i nasadzenia drzew wysokich w odległościach:
 - 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii energetycznych SN 15 kV,
 - 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii energetycznych nn 0,4 kV,
 - od pozostałych linii energetycznych kablowych SN i nn zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi,
- f) zabrania się lokalizowania zabudowy w odległościach:
 - 100,0 m od osi projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1 000 relacji Odolanów – Wydartowo,
 - od gazociągów średniego ciśnienia oraz istniejących czynnych gazociągów kopalnianych wysokiego ciśnienia zgodnie z normami i przepisami odrębnymi,
- g) w strefie kontrolowanej gazociągów kopalnianych (2 m w każdą stronę od osi gazociągów) zabrania się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakiegokolwiek działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować strefy ochronne (odległości podstawowe) od odwiertów zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 50,0 m od istniejących odwiertów czynnych,
 - 5,0 m od zlikwidowanych odwiertów, w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakiegokolwiek obiektów,
- i) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej przesyłowej NN o napięciu 400 kV relacji Plewiska (Kromolice) – Ostrów Wlkp należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 56 m (po 28 m od osi linii w obu kierunkach). Dla terenów znajdujących się w podanych granicach obowiązują następujące ustalenia:
 - zabrania się lokalizować budynki mieszkalne i inne (zwłaszcza szpitale, internaty, żłobki, przedszkola itp.), przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
 - dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca 1998 r. „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa”, W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów i zagospodarowania tego terenu z właścicielem przedmiotowej linii.

- 2) w zakresie ochrony przyrody:

- a) zgodnie z art. 27, ust. 3 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie m. in. ochrony siedlisk Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie - Baszków Rochy” zaproponowany został jako specjalny obszar ochrony siedlisk w sieci „Natura 2000”,
- b) na obszarze wymienionym w punkcie a) zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt,

- c) ścisła ochrona istniejących zwartych kompleksów leśnych,
 - d) ochrona istniejących na obszarze gminy pomników przyrody,
 - e) zachowanie i uzupełnienie pasów zieleni wiatrochronnej oraz istniejącej zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych, a jej wycinkę ograniczyć tylko do zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania,
 - f) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej i szpalerów drzew wzdłuż dróg i odtwarzanie drzew w miejscach koniecznego ich usunięcia,
- 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
- a) obowiązuje zakaz zmiany przebiegu i likwidacji istniejących rowów melioracyjnych,
 - b) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych należy je doprowadzić do stanu pierwotnego na koszt inwestora w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń,
 - c) ochrona obszarów wodonośnych zasobów wodnych czwartorzędowych poprzez prawidłowe rozwiązanie gospodarki ściekami,
 - d) zakazuje się prowadzenia produkcji i usług oraz lokalizacji obiektów, dla których sporządzenie raportu jest lub może być wymagane na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych,
 - e) odprowadzanie ścieków opadowych z ulic, placów, parkingów itp., odpowiednio podczyszczonych (separatory, osadniki itp.) do rowów (do ziemi) pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - f) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji produkcji i usług powodujących powstawanie odpadów wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi utylizacji w miejscu ich wytwarzania,
 - g) zachowanie naturalnych ciągów ekologicznych wzdłuż istniejących cieków podstawowych i szczegółowych poprzez zakaz zabudowy,
 - h) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległościach min. 5,0 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,
 - i) dla zbiornika retencyjnego na Lutyni obowiązuje linia zabudowy dla obiektów stałych kubaturowych 100,0 m od linii brzegowej,
 - j) dla poszczególnych kategorii terenów należy zachować dopuszczalne przepisami odrębnymi poziomy hałasu,
- 4) w zakresie ochrony terenów otwartych:
- a) ochrona gleb, a szczególnie gleb klas II-IV, na których obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) w pasmach szerokości do 300,0 m od dróg publicznych możliwa jest lokalizacja nowych siedlisk rolniczych na terenach rolnych, jeżeli wielkość gospodarstwa rolnego jest równa lub większa od średniej na obszarze gminy oraz przy spełnieniu ograniczeń określonych w punkcie 1) g),
 - c) ochrona zwartych kompleksów rolnych przed ich dalszym rozdrobnieniem.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się następujące zasady ochrony wartości kulturowych:

- 1) wyznacza się na rysunkach planu strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy,
- 2) wyznacza się na rysunkach planu strefy ochrony konserwatorskiej dla:
 - a) układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową w Dobrzycy,
 - b) zespołów pałacowo-parkowych w Fabianowie i Karminie,
 - c) zespołów dworsko-parkowych w Lutyni, Sośnicy, Trzebowej, Trzebinu i Czarnuszcze,
- 3) na obszarach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej wymienionych w punktach 1) i 2) obowiązuje:
 - a) zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej, w tym zwłaszcza obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) ochrona układu dróg oraz zieleni, w tym zwłaszcza parków pałacowych i dworskich,
 - c) uzgadnianie decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji mogących naruszyć układ urbanistyczny oraz substancji obiektów zabytkowych z właściwymi służbami konserwatorskimi, tzn. wszelkich prac budowlanych dotyczących wyglądu zewnętrznego i gabarytów,
 - d) ochrona dóbr kultury współczesnej m. in. pomników, kapliczek przydrożnych, wiatraków itp.,
 - e) w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego w Dobrzycy nie dopuszcza się stosowania okien połaciowych przy adaptacji poddaszy, dotyczy to szczególnie budynków zlokalizowanych w zabudowie pierzejowej; odstępstwo od tej zasady może nastąpić jedynie po uzgodnieniu projektu technicznego ze służbami konserwatorskimi w odniesieniu do zabudowy mniej reprezentacyjnej (np. zabudowy podwórzowej),
- 4) wyznacza się na rysunkach planu strefę ochrony widokowej – ekspozycji w miejscowości Dobrzyca w granicach której obowiązuje:
 - a) ochrona widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia (osie i punkty widokowe),
 - b) zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy konkurencyjnej bądź dysharmonijnej w stosunku do już istniejących,
 - c) zakaz umieszczania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych tymczasowych obiektów handlowych i usługowych oraz zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe w sposób mogący powodować obniżenie wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych.

2. W obrębie wyznaczonych na rysunkach planu stref ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują poniższe ustalenia:

- 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą architektoniczną do tradycyjnej zabudowy występującej na obszarze gminy,
 - 2) szczególna dbałość o kompozycję przestrzenną, w tym również o kompozycję zieleni.
3. Prowadzenie prac budowlano-ziemnych w obszarze występowania stanowisk archeologicznych musi zostać poprzedzone przeprowadzeniem badań sondażowo-wykopaliskowych oraz w razie potrzeby zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego.
4. W przypadku realizacji inwestycji na wyznaczonych w planie strefach ochrony archeologicznej należy na 7 dni przed rozpoczęciem robót ziemnych powiadomić odpowiednie służby konserwatorskie, a w trakcie budowy w razie potrzeby zapewnić nadzór archeologiczny.
5. Wszystkie obiekty zabytkowe, budowle i obszary wpisane do rejestru zabytków znajdujące się na obszarze gminy podlegają ochronie konserwatorskiej.

§ 9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze planu przewiduje się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) drogi publiczne,
 - 2) ścieżki rowerowe,
 - 3) ciągi piesze,
 - 4) tereny parkingów,
 - 5) ogólnodostępne place na terenach przeznaczonych pod funkcję usługową oraz mieszkaniowo-usługową, a także mieszkaniową,
 - 6) ciągi drenażowe,
 - 7) przewody i urządzenia służące do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń (np. trafostacje, stacje redukcyjne gazu itp.),
 - 8) urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę (np. wodociągi, hydroformie, stacje uzdatniania, ujęcia wody); gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków (np. sieci kanalizacyjne, przepompownie, oczyszczalnie ścieków) oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowanie (np. wysypiska śmieci, kompostownie, spalarnie),
 - 9) obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę (np. zbiornik na Lutyni), regulacji przepływów (np. jazy) i ochronie przed powodzią (np. wały przeciwpowodziowe),
 - 10) urządzenia melioracji wodnych będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
 - 11) obiekty zabytkowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - 12) obiekty urzędów administracji państwowej i samorządowej, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkola publiczne, domy opieki społecznej itp.,
 - 13) wydobywanie i składowanie kopalin będących własnością Skarbu Państwa,
 - 14) cmentarze,
 - 15) inne tereny określone w odrębnych ustawach.
2. Na terenie dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców tych dróg przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych.
3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ponadto lokalizację niewielkich obiektów handlowych (kiosków) w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną i realizowanych za zgodą zarządcy drogi w pobliżu przystanków komunikacji zbiorowej, a w razie potrzeby w innych miejscach.
4. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia określone dla ich funkcji podstawowej, a ponadto dopuszcza się realizację zieleni urządzonej i obiektów małej architektury oraz parkingów, a także z wyjątkiem pasów drogowych z zastrzeżeniem ust. 3 – tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, pod warunkiem, że nie będą kolidować z funkcją podstawową.
5. Zaleca się stosowanie ujednoliconej formy reklam oraz tablic informacyjnych zatwierdzonych przez właściwą jednostkę organizacyjną Urzędu Gminy w Dobrzycy.

§ 10

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi w odległościach od dróg:

- 1) powiatowych zbiorczych KDZ:
 - a) na terenach zabudowanych - min. 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) poza terenem zabudowy - 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 2) gminnych lokalnych KDL:
 - a) na terenach zabudowanych - min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) poza terenem zabudowy - 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 3) dróg gminnych dojazdowych KDD - 6,0 m od linii rozgraniczającej,

- 4) dróg wewnętrznych KDW - 5,0 m od linii rozgraniczającej,
 - 5) ciągów pieszo-jezdnych KPX - 5,0 m od linii rozgraniczającej,
 - 6) ciągów pieszych KX - min. 4,0 m od linii rozgraniczającej,
 - 7) od linii rozgraniczających tereny lasów - min. 15,0 m,
 - 8) od linii rozgraniczających tereny wód śródlądowych - min. 10,0 m,
 - 9) określone wyżej odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji budynków wynikające z przepisów powszechnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały i obowiązują, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.
2. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych kubaturowych.
 3. Na terenach objętych ochroną konserwatorską należy zachować istniejące linie zabudowy jako obowiązujące.
 4. Przy modernizacji i realizacji nowego zainwestowania należy stosować rozwiązania przyjazne dla osób niepełnosprawnych.
 5. Przy sytuowaniu budynku na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.
 6. W planie dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5 m lub w granicy:
 - 1) dla istniejących terenów zabudowanych, na których znajdują się działki z budynkami usytuowanymi w odległości mniejszej niż 3,0 m,
 - 2) dla terenów przeznaczonych w planie ustalenie to można stosować na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 18,0 m.
 7. Dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki sąsiedniej, tj. w odległości 1,5 m lub w granicy nie może kolidować z ustaleniami szczegółowymi planu.
 8. Obowiązują gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.
 9. Zaleca się stosowanie jednolitej kolorystyki dachów i wykorzystanie jednolitych materiałów wykończeniowych w elewacjach w zabudowie mieszkaniowej wzdłuż jednej pierzei ulicy.
 10. Dopuszcza się zabudowę maksymalnie:
 - 1) 60% powierzchni terenu inwestycji w obszarach oznaczonych symbolami P, P/U i U/P,
 - 2) 60% powierzchni terenu inwestycji w obszarach oznaczonych symbolami UR, U 2, U/MN,
 - 3) 50% powierzchni terenu inwestycji w obszarach oznaczonych symbolami U/MW, MN/U,
 - 4) 50% powierzchni terenu inwestycji na obszarach oznaczonych symbolami MW, MN, U/UR/MN,
 - 5) 30% powierzchni terenu inwestycji w obszarach oznaczonych symbolami RM, RM/U, RM/UT, UT/MN, UT/MN/U, ML,
 - 6) 20% powierzchni terenu inwestycji w obszarach rolnych przy lokalizacji nowych siedlisk rolniczych w przypadkach, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego jest równa lub większa od przeciętnej wielkości gospodarstwa rolnego w gminie oraz pod warunkiem dostępu do drogi publicznej.

§ 11

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz terenów zagrożonych powodzią

1. Część terenu objętego planem znajduje się w obrębie obszaru zasobowego wód podziemnych piętra czwartorzędowego. Na obszarze tym obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ust.1, pkt 3) niniejszej uchwały.
2. Południowa część terenu objętego planem położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie”. Na obszarze tym obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ust. 1, pkt 1) niniejszej uchwały.
3. Niektóre rejonu terenu objętego planem znajdują się z strefie ochrony archeologicznej; występują też stanowiska archeologiczne. Na tych obszarach obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 1, pkt 3 i 4 niniejszej uchwały.
4. Na obszarach objętych strefami ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 1, pkt 1) – 4) niniejszej uchwały.
5. W północnej części terenu objętego planem zlokalizowany jest obszar i teren górniczy gazu ziemnego „Jarocin I”, na którym obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, m. in. w Prawie geologicznym i górniczym.
6. Dolina Lutyni zagrożona jest występowaniem powodzi w granicach określonych orientacyjnie na rysunkach planu. Na obszarach tych obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w tym bezwzględny zakaz zabudowy.

§ 12

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Scalanie i wtórne podziały działek powinny być dokonywane przy zachowaniu następujących warunków:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej, przy czym zaleca się, aby granice działek były położone pod kątem prostym w stosunku do przyszłego pasa drogowego,
 - 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie jest możliwe pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej z dostępem do drogi publicznej,
 - 3) na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się podział określony na rysunkach planu,
 - 4) ustala się minimalne powierzchnie dla nowych działek:

- a) dla zabudowy zagrodowej - 2 500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 600 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 400 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 700 m²,
 - e) dla zabudowy rzemiosła usługowego - 1 000 m²,
 - f) dla zabudowy letniskowej - 300 m², z tolerancją do 10%, chyba że z rysunku planu wynika inna wielkość wynikająca ze specyfiki usytuowania,
- 5) ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:
- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowo-usługowej (MN/U, U/MN) – 20,0 m, bliźniaczej (MN) – 15,0 m, letniskowej (ML) – 20,0 m,
 - b) w zabudowie zagrodowej (RM) - 25,0 m,
 - c) w zabudowie rzemieślniczej - 22,0 m,
 - d) w pozostałych typach zabudowy - 22,0 m, z tolerancją do 5%, chyba że z rysunku planu wynika inna wielkość wynikająca ze specyfiki usytuowania,
- 6) szerokość wydzielanych dróg dojazdowych i wewnętrznych winna być dostosowana do wymagań wynikających z przewidywanego ruchu pojazdów, zgodnie z przepisami budowlanymi, a w szczególności z przepisami ochrony przeciwpożarowej.
2. Scaleniem powinny zostać objęte tereny projektowanych zwartych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami zlokalizowane przy ul. Pleszewskiej i ul. Krotoszyńskiej.

§ 13

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów

Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu określone w innych regulacjach niniejszej uchwały i przepisach odrębnych.

§ 14

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oznaczone na rysunkach planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDW, KPX, KP, KX, KR.
2. Poprzez drogi klasy Z(KDZ – powiatowe) realizuje się powiązania zewnętrzne międzyobszarowe, a poprzez drogi L (KDL – gminne) powiązania wewnętrzne, zapewniając spójność z układem podstawowym gminy.
3. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunkach planu poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki modernizacji i budowy:
 - 1) drogi powiatowe (KDZ) klasy Z:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m,
 - b) szerokość jezdni - 7,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację pasów postojowych i ścieżek rowerowych wzdłuż drogi zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodą zarządcy drogi,
 - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi,
 - e) zjazdy z drogi mogą być realizowane bezpośrednio z posesji na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - f) w terenach zabudowanych, jeżeli nie ma możliwości poszerzenia zachowuje się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
 - 2) drogi gminne (KDL) klasy L:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 – 15,0 m,
 - b) szerokość jezdni - 6,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację pasów postojowych i ścieżek rowerowych wzdłuż drogi zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodą zarządcy drogi,
 - d) dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zjazdy z drogi mogą być realizowane bezpośrednio z posesji,
 - f) w terenach zabudowanych, jeżeli nie ma możliwości poszerzenia zachowuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających,
 - 3) drogi gminne (KDD) klasy D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 – 12,0 m,
 - b) szerokość jezdni - 5,0 m,
 - c) możliwa realizacja pasów postojowych wzdłuż drogi zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodą zarządcy drogi,
 - d) dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zjazdy z drogi mogą być realizowane bezpośrednio z posesji,
 - f) w terenach zabudowanych, jeżeli nie ma możliwości poszerzenia zachowuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających,
 - 4) drogi wewnętrzne KDW :

- a) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne (również nie wyznaczone na rysunkach planu) stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne przy służebności wydzieleń dla obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej,
 - b) w przypadku dróg obsługujących więcej niż 1 nieruchomość na terenach przewidywanych w niniejszym planie pod zabudowę, szerokość pasów drogowych nie powinna być mniejsza niż 10,0 m,
 - 5) ciągi pieszo-jezdne KPX:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 3,0 m,
 - b) możliwa realizacja w liniach rozgraniczających sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 6) drogi dojazdowe KP :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 2,5 – 3,0 m,
 - b) drogi te służyć będą do obsługi i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych,
 - 7) ciągi piesze KX:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 1,50 m,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 8) transwojewódzka ścieżka rowerowa KR :
 - a) poprowadzona po terenie dawnej kolejki wąskotorowej z Krotoszyna do Dobrzycy o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 – 6,0 m.; na pozostałej trasie prowadzona wzdłuż ciągów komunikacyjnych na ten cel wydzielonych terenach.
4. W niektórych przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się odstępstwa od szerokości wymienionych w ust. 3. Jednocześnie ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg z określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Generalnie na terenach zainwestowanych dopuszcza się zachowanie istniejących szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami planu.
5. Korekty linii rozgraniczających dróg klasy Z, L, Dmogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
- 1) opracowania koncepcji uzasadniającej potrzebę wprowadzenia zmian,
 - 2) utrzymania ustalonego w planie przebiegu tras i lokalizacji skrzyżowań,
 - 3) zapewnienia przekrojów poprzecznych dróg o parametrach przewidzianych w cytowanym w ust. 4 rozporządzeniu,
 - 4) zapewnienia realizacji planowanych ciągów infrastruktury technicznej.
6. W granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe mogą być realizowane jako jednopoziomowe lub wbudowane w projektowane obiekty. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni lokali i obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej:
- 1) o powierzchni 10 – 20 m² - 2 miejsca parkingowe,
 - 2) o powierzchni powyżej 20 m², nie więcej jednak niż 50 m² - 5 miejsc parkingowych,
 - 3) o powierzchni powyżej 50 m² - po 1 miejscu parkingowym na każde rozpoczęte 50 m² i dodatkowo 2 miejsca parkingowe,
 - 4) w każdym przypadku należy przewidzieć po 1 miejscu parkingowym dostosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i letniskowej ML - 1-2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę,
 - 6) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - 1 miejsce postojowe i garażowe łącznie na 1 mieszkanie.
7. W zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane za zgodą zarządcy drogi – w pasie drogi publicznej pod warunkiem, że nie będą kolidowały z jej funkcją komunikacyjną oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych dróg,
 - 2) w pasie drogowym można również lokalizować towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej urządzenia za zgodą zarządcy drogi oraz jeżeli istnieją ku temu warunki,
 - 3) nowe elementy infrastruktury technicznej w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego w Dobrzycy powinny być prowadzone pod ziemią, na pozostałych terenach dopuszcza się realizację linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,
 - 4) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie i sytuowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,

5) przy projektowaniu nowych inwestycji należy w miarę możliwości unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować staraniem i na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci. Sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu zachowując bezpieczne odległości oraz pozostałe wymagania zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, 6) w obrębie linii rozgraniczających dróg klasy Z, L, D dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

8. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:

- 1) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonania zadań zarządcy drogi,
- 2) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich rozbudowę, przebudowę lub remont.

§ 15

Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Na terenie objętym planem należy zachować strefy techniczne od istniejących i projektowanych linii energetycznych (15 kV) oraz gazociągów (w.c. i ś.c., gazociągów kopalnianych w.c.) określone w § 7, ust. 1, pkt 1) f – h. Wzdłuż istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV obowiązują ustalenia podane w § 7, ust. 1, pkt 1) i). Jednocześnie dopuszcza się utrzymanie i modernizację tej linii łącznie w wywieszeniu drugiego toru 400 kV, którego termin realizacji wymuszony będzie potrzebami krajowego systemu przesyłowego i spełnieniem warunku bezpieczeństwa energetycznego kraju.

2. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 3) zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i gaz sieciowy,
- 4) telekomunikacji pod warunkiem, że:
 - a) ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,
 - b) nie będą to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest i może być wymagany na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych,

3. Ograniczenie wyszczególnione w ust. 2, pkt 4), lit b) nie dotyczy instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących dopuszczalne poziomy pola elektromagnetyczne określone w przepisach odrębnych.

4. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania warunków technicznych od ich dysponentów.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem przewiduje się z istniejących sieci SN i NN po ich rozbudowie,
- 2) dopuszcza się inne lokalizacje zaznaczonych na rysunkach planu stacji transformatorowych i projektowanych linii kablowych i napowietrznych wynikające ze szczegółowych rozwiązań technicznych, pod warunkiem że nie będą kolidowały z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz w uzasadnionych przypadkach na linie napowietrzne na warunkach określonych przez operatora sieci energetycznej,
- 4) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 5) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/04 kV należy budować w wykonaniu wewnętrznym, jako małogabarytowe stacje wolnostojące o wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość budowy również napowietrznych stacji słupowych,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych również na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, stosownie do potrzeb użytkowników, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu,
- 7) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zaopatrzenia w energię elektryczną należy realizować na podstawie indywidualnych umów zawieranych na wniosek zainteresowanego inwestora,
- 8) zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu energetyki i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod warunkiem, że nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę. W przypadku braku możliwości pozyskania terenu pod budowę w/w stacji, miejsce wskaże Urząd Gminy w Dobrzycy.

6. Zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej kopalni „Jarocin I” poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazociągów średniego ciśnienia,

- 2) przez wschodnią część gminy z południa na północ wyznaczono orientacyjny przebieg gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN 1000 relacji Odolanów - Wydartowo, wzdłuż którego należy zachować strefy techniczne wymienione w § 7, ust. 1, pkt 1), lit. f),
- 3) na rysunkach planu przedstawiono orientacyjny przebieg projektowanych gazociągów średniego ciśnienia; dopuszcza się ich poprowadzenie odmiennymi trasami wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 4) projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni po uzgodnieniu z zarządcą drogi, pod warunkiem że nie będą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

7. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę pozostają istniejące gminne ujęcia wód podziemnych (Dobrzyca-Augustynów i Nowy Świat),
- 2) dla wszystkich studni utrzymuje się aktualne strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej, strefy ochrony sanitarnej wewnętrznej i zewnętrznej z obowiązującymi ograniczeniami wynikającymi z pozwoleń wodno-prawnych i przepisów odrębnych,
- 3) system zaopatrzenia w wodę bazuje na istniejących i projektowanych rurociągach magistralnych oraz istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej,
- 4) przebieg przedstawionych na rysunkach planu projektowanych sieci wodociągowych służących do zaopatrzenia w wodę odbiorców na nowych terenach ma charakter orientacyjny; dopuszcza się poprowadzenie przewodów wodociągowych innymi trasami wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych, pod warunkiem że nie będą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) nowe przewody wodociągowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg poza pasem jezdni; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

8. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) docelowo ścieki należy odprowadzić do projektowanych gminnych oczyszczalni ścieków w Dobrzycy i Sośnicy poprzez projektowaną gminną sieć kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i tłocznym,
- 2) do czasu realizacji oczyszczalni i sieci kanalizacyjnej tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do najbliższej położonej oczyszczalni ścieków z obowiązkiem podłączenia obiektów do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia oraz zlikwidowaniu zbiorników bezodpływowych po skanalizowaniu terenu,
- 3) dopuszcza się również realizację przydomowych oczyszczalni ścieków przede wszystkim w zabudowie zagrodowej oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach poza zwartą zabudową osiedlową,
- 4) proponowany na rysunkach planu orientacyjny przebieg sieci kanalizacyjnej z uzasadnionych powodów technicznych bądź ekonomicznych może zostać zmieniony, pod warunkiem że nie będzie kolidował z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) budowę nowych kanałów sanitarnych powinno się wyznaczać w powstających ciągach komunikacyjnych, zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych.

9. Odprowadzenie ścieków przemysłowych:

- 1) docelowo ścieki należy odprowadzić do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, z wywozem nieczystości do gminnej oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska i z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia oraz zlikwidowania zbiorników bezodpływowych po skanalizowaniu terenu,
- 2) ścieki przemysłowe o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczone w odpowiednich urządzeniach własnych inwestora i na jego własnym terenie,
- 3) technologia oczyszczania i miejsce gromadzenia ścieków wymaga uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony środowiska,
- 4) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) tereny zainwestowania, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy wyposażać w systemy odprowadzenia wód opadowych; powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami należy utwardzić, a podłoże uszczelnić; przed odprowadzeniem wód opadowych w/w substancje należy usunąć do wartości określonych w przepisach odrębnych,
- 2) wody opadowe i roztopowe z ulic, placów, parkingów i dojazdów o utwardzonej nawierzchni należy odprowadzić po ich wstępnym podczyszczeniu do systemu odprowadzania wód opadowych,
- 3) wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 1 mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania.

11. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) z własnych kotłowni na paliwa ekologiczne i wykorzystujące odnawialne źródła energii z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska; dopuszcza się stosowanie paliw stałych,
- 2) jako działanie towarzyszące celowe jest stworzenie zachęt do ocieplania istniejących budynków i propagowanie budowy domów energooszczędnych.

12. Obsługa w zakresie telekomunikacji:

- 1) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:

- a) wewnątrz obiektów kubaturowych oprócz obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- b) w obiektach wolnostojących z dostosowaniem wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych na masztach nadawczych poza terenami zabudowanymi,
- 3) wokół budowli z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych,
- 4) dopuszcza się umieszczanie na budynkach radiowych anten nadawczych, jeżeli:
 - a) budynki nie są wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków,
 - b) nie zostaną przekroczone określone przepisami szczególnymi dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania nie jonizującego, jakie mogą występować w środowisku,
 - c) wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa od 3,0 m. licząc od kalenicy dachu,
- 5) dopuszczalne lokalizacje urządzeń infrastruktury telekomunikacji nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 6) ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:
 - a) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej,
 - b) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się układanie telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej oraz lokalizację estetycznie wykonanych kablowych szafek rozdzielczych sieci przewodowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych,
 - d) istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 13. Ochrona przeciwpożarowa:
 - 1) ochronę przeciwpożarową należy przewidzieć zgodnie z Polskimi Normami i przepisami odrębnymi.
- 14. Gromadzenie i usuwanie odpadów:
 - 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na składowisko odpadów komunalnych zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy; sposób gromadzenia i usuwania odpadów winien zabezpieczyć środowisko przed zanieczyszczeniem.
- 15. Gospodarka odpadami przemysłowymi:
 - 1) należy ją prowadzić zgodnie z przepisami w zakresie ochrony środowiska.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 298

1. Na obszarze 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 w wymiarze:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, ML, RM - 10%
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: P, P/U, UR, U2 - 10%
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: UT, US, RM/UT, RM/U - 5%
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDW, KP, KPX, KX, KR - 1%
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami: U1, U1K, ZP1, ZP2 - 1%

§ 299

1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenach, na których w niniejszym planie określono inne niż rolne przeznaczenie.

2. Utrzymuje się w mocy zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskane w poprzednich edycjach planu.

§ 300

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do wydawania decyzji administracyjnych na budowę dla terenów objętych planem.

§ 301

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzyca.

§ 302

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr II/16/2018

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszary położone w mieście Dobrzyca rejon ul. Krotoszyńskiej, Różanej oraz w miejscowości Galew, Karmin, Trzebowa, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiają rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Krotoszyńskiej, Różanej oraz w miejscowości Galew, Karmin, Trzebowa”, stanowiące załączniki 1-5, będące integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) miasto Dobrzyca rejon ul. Krotoszyńskiej rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) miasto Dobrzyca rejon ul. Różanej rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) Galew rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) Karmin rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) Trzebowa rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 5;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 6;
- 7) 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 7.

5. Na ustalenia planu składają się:

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

6. Ilekcioć 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 1:1000 stanowiące załączniki nr 1-5 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – 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 i/ 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; ustalone linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 8) zieleni urządzonej – teren drzew lub krzewów ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia projektowanych terenów;
- 9) 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 planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica ścisłej strefy konserwatorskiej A;
- 6) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych,
- 7) granica obszaru chronionego krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy,
- 8) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz pasami ochronnymi,
- 9) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 10) numery terenów.

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

- 1) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS,
- 2) teren wód powierzchniowych oraz teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem WS/US,
- 3) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 4) teren usług publicznych oraz sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem UP/US,
- 5) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UP.

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 oraz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) 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,
- d) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;

3) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;

4) w odniesieniu do projektowanej zabudowy preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych ścian oraz pokryć dachowych w kolorach nawiązujących do istniejącej zabudowy i lokalnej tradycji;

5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla terenu UP/US położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach,

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać w rozumieniu przepisów odrębnych na istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich – głównie w zakresie hałasu i zanieczyszczeń powietrza i wód gruntowych,

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

4) ustala się nakaz:

a) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

b) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji pasów zieleni wysoko i niskopiennej od terenów dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,

d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,

e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolny od zainwestowania,

g) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (dla terenu oznaczonego na rysunku planu US, UP/US, WS, WS/US) jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) 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;

5) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
- b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) 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,
 - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 7) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych,
- 8) uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną działalnością, wynikające z eksploatacji instalacji powodujących emisję gazów lub pyłów do powietrza, hałasu oraz pól elektromagnetycznych, nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji.

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

- 1) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obejmującej tereny UP i częściowo UP/US obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich planowanych inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w strefie ochrony zabytków archeologicznych ustala się, iż zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych;
- 3) nie ustala się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ogólnych, obowiązują ustalenia szczegółowe w dalszej części uchwały.

§ 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 zaopatrzone 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) ustala się nieprzekraczalną linię 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,
 - b) dla budynków istniejących nie spełniających ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy z zakazem zbliżania się bryły budynku do drogi;
- 3) odległości określone w pkt 2 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS - 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/US, UP/US - 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP - 50 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) ustala się intensywność zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS – 0,01 – 0,5 dla działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów – 0,01 – 0,9 dla działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS, WS/US, UP/US - 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 7) obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,

- b) dla powierzchni lokali lub obiektów sportowych – minimum 2 miejsca postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - a) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - jako wolnostojące przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach;
- 8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów 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. Nie podejmuje się ustaleń:

- 1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenu UP/US w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy”,
- 2) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania województwa.

§ 10. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) wydziela się pasy terenów ochronnych wzdłuż:
 - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,
 - b) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. a ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV przestają obowiązywać zakazy wymienione wyżej dotyczące linii 15 kV.

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

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 8 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,0 m,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pylących,
 - c) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej – skablowanej,
 - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb,
 - b) ustala się, że 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) ustala się, 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 po jej rozbudowie, 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),
 - 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 dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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) dopuszcza się modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
- g) 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,
- h) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- i) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 6,
- k) 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 obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w wysokości: 1% dla terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

§ 15. Dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, z zastrzeżeniem, iż w pozostałych zapisach szczegółowych nie ma innych ustaleń, w szczególności w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały,
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2) niniejszej uchwały,
- 4) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7) niniejszej uchwały,
- 5) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

§ 22. W zakresie objętym niniejszym planem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Rady Gminy Dobrzyca uchwalone:

- uchwałą nr X/49/11 z dnia 2011-06-29 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Trzebowa dla działki nr 134/5.
- uchwałą nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca
- uchwałą nr XXXI/208/02 z dnia 2002-03-28 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w części dotyczącej wsi Karmin

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

5. Załączniki

- wyrys z planu

BURMISTRZ
mgr Jarosław Pietrzak

Otrzymują

1. Gmina Dobrzyca
Dobrzyca ul. Rynek 14
63-330 Dobrzyca
2. a/a

Zwolniono od opłaty skarbowej na
podstawie części art. 7, ust. 3
załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006r.
o opłacie skarbowej

BURMISTRZ
mgr Jarosław Pietrzak

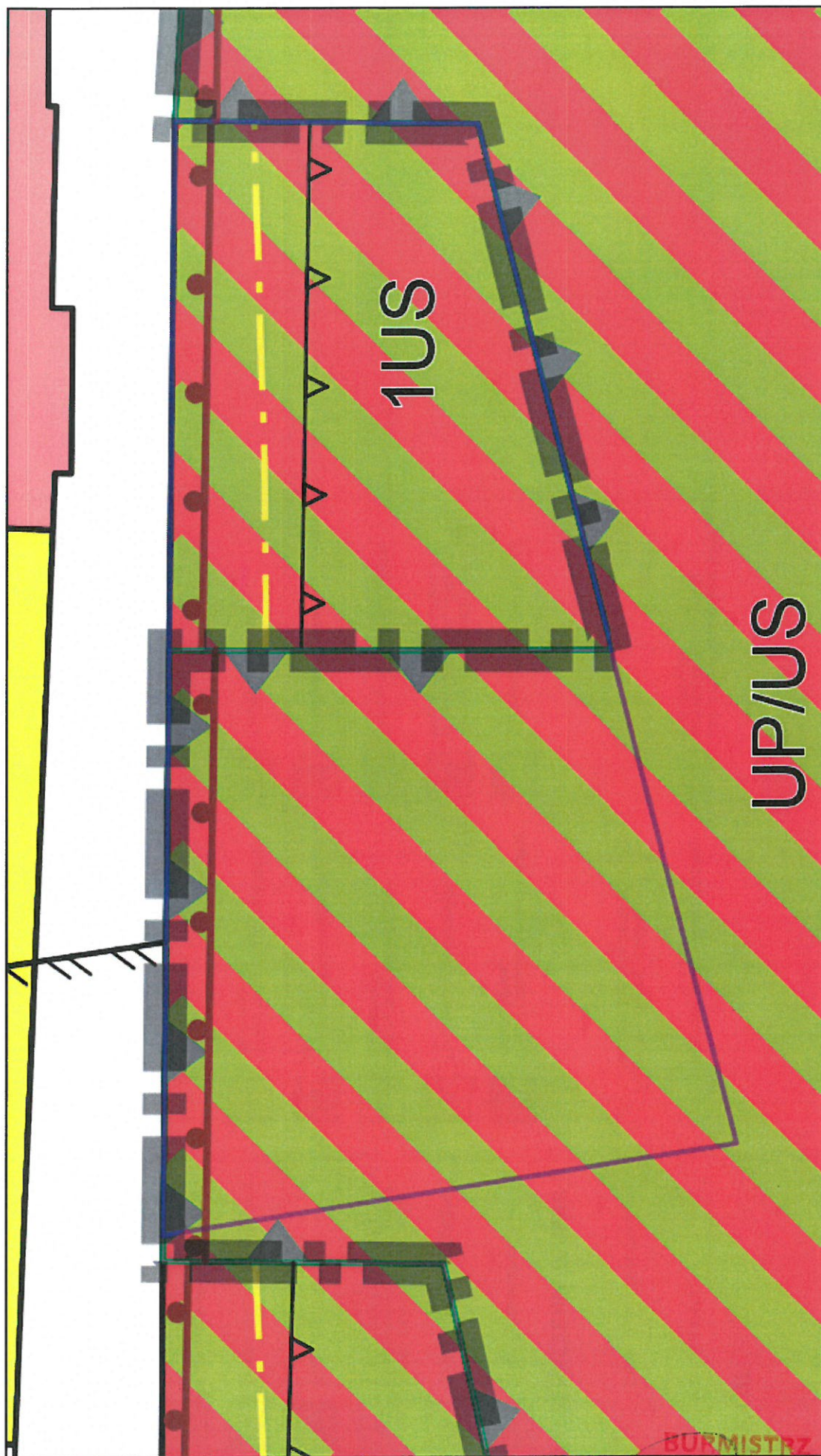


URZĄD MIEJSKI

Wzrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z dnia 2006-10-23, uchwałą II/16/2018 z dnia 2018-11-28

ul. Rynek 14, 63-330 Dobrzyca
woj. wielkopolskie
tel./fax 62-741-30-13

Załącznik do sprawy RLPP.6727.104.2019, data wydania 2019-07-24
skala 1 : 500



mgr Jarosław Pietrzak

Dotyczy działki numer 3/1 z obrębu KARMIN, numer 3/2 z obrębu KARMIN

Legenda






































dla planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/210/06 z dn. 23.10.2006 r.

OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU

	Tereny gazownictwa		Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Tereny oczyszczalni ścieków
	Tereny planowanych doleśń		Tereny usług publicznych		Tereny usług sportu i rekreacji (boiska sportowe, korty tenisowe, strzelnice, place zabaw, itd.)
	Tereny zabudowy rzemiosła usługowego nieuciążliwego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową		Tereny dróg publicznych - dojazdowych		Tereny usług komercyjnych
	Tereny lasów		Tereny projektowanych dróg rowerowych		Tereny parkingów
	Tereny zabudowy letniskowej		Tereny usług publicznych kultu religijnego		Tereny ogrodnicze
	Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną		Tereny rolnicze		Tereny zabudowy usługowo-turystycznej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową
	Tereny ciągów pieszych		Tereny magazynu na sprzęt wodny		Tereny usług publicznych kultu religijnego
	Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną		Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych		Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały)		Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały)		Tereny dróg publicznych - gminnych

	Tereny łąk i pastwisk wyłączane z zabudowy		Tereny eksploatacji powierzchniowej		Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	Tereny cmentarzy		Tereny działalności gospodarczej (produkcijnej, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego)		Tereny cmentarzy czynnych
	Tereny gospodarki odpadami (wysypisko śmieci w likwidacji, przewidziana rekultywacja o kierunku leśnym)		Tereny ogródków działkowych		Tereny dróg służących do obsługi i konserwacji rowów melioracyjnych
	Tereny kanalizacji		Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z usługami agroturystycznymi		Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z usługami
	Tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej (produkcijnej, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego) oraz rzemiosła usługowego		Wodociągi		Tereny dróg publicznych
	Tereny zagrożone powodzią		Tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej (produkcijnej, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego) oraz rzemiosła usługowego		Tereny zieleni urządzonej i parkowej m. in. parki, ogrody, zieleńce, zieleń na placach, itp.
	Tereny rzemiosła usługowego i produkcyjnego uciążliwego		Tereny elektroenergetyki		Tereny zabudowy mieszkaniowej
	Tereny dróg publicznych - powiatowych		Tereny nieużytków - do rekultywacji		Tereny dróg publicznych
	Tereny cmentarzy nieczynnych		Tereny ciągów pieszo-jezdnych		Tereny zieleni izolacyjnej bez prawa zabudowy
	Tereny zabudowy usługowej i rzemieślniczej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową		Tereny telekomunikacji (stacje telekomunikacyjne, bazy telefonii komórkowej, itd.)		Tereny usług turystyczno-sportowych
	Tereny dróg wewnętrznych		Tereny elektroenergetyki		Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		Tereny usług komercyjnych		Tereny usług sportu i rekreacji z zielenią rekreacyjną
	Tereny zabudowy usługowo-turystycznej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową				

POZOSTAŁE OZNACZENIA

	Tereny zalewowe wyłączone z zabudowy		Stanowisko archeologiczne		Obszary wodonośne zasobów wodnych czwartorzędowych
	Zabudowa o wartościach historycznych		Strefa oddziaływania gazociągu wysokiego ciśnienia 1000 w.c.		Strefa ochronna wokół linii energetycznej napowietrznej 400kV
	Gospodarstwa do likwidacji		Strefa ochronna od linii energetycznej napowietrznej SN 15 kV		Tereny projektowanych dróg rowerowych
	Strefa ochrony krajobrazu kulturowego		Strefa ochrony widokowej		Planowana zieleni wysoka
	Gazociąg średniego ciśnienia istniejący i projektowany (przebieg orientacyjny)		Sieci wodociągowe istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny)		Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
	Linia energetyczna napowietrzna SN 15kV		Lokalny ciąg ekologiczny wyłączony z zabudowy		Główne osie kompozycji urbanistycznej
	Proponowane powiększenie granic zespołu parkowego w Dobrzycy		Sieci kanalizacyjne grawitacyjne projektowane (przebieg orientacyjny)		Orientacyjne linie podziału wewnętrznego
	Linia energetyczna napowietrzna WN 400 kV		Sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny)		Granice zespołu parkowego w Dobrzycy
	Projektowany gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia DN 1000 w.c. Wydatkowo-Odolanów (przebieg orientacyjny)		Strefa ochrony zabytków archeologicznych		Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dąbrowy Krotochyńskie - Baszków Rochy"
	Strefa uciążliwości wokół składowiska odpadów		Linie podziału wewnętrznego postulowane		Istniejąca linia energetyczna NN napowietrzna
	Obszary zagrożone powodzią bez prawa do zabudowy		Strefa ochronna wokół czynnego odwiertu gazowniczego z zakazem zabudowy		Obszar Chronionego Krajobrazu "Dąbrowy Krotochyńskie"
	Obszary pokryte gęstą siecią pasów wiatrochronnych		Pierzeje zabudowy do przekształceń i uzupełnień celowych		Obiekty dóbr kultury współczesnej (obeliski, pomniki, tablice pamiątkowe, itp.)
	Granice terenów objętych programem działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych		Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków		Istniejące nieczynne odwierty gazu ziemnego
	Tereny objęte programem działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych		Istniejące czynne odwierty gazu ziemnego		Trafostracje istniejące

- Obszar górniczy Jarocin (Lutynia)
- Zabytkowe parki pałacowe i podworskie
- Pomnik przyrody
- Punkty widokowe
- Linie telekomunikacyjne istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny)
- Doliny cieków - lokalne ciągi ekologiczne wyłączone z zabudowy

Legenda

dla planu zatwierdzonego Uchwałą Nr II/16/2018 z dn. 28.11.2018 r.

OGÓLNE

- Granica planu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENU

- UP Teren usług publicznych
- UP/US Teren usług publicznych oraz sportu i rekreacji
- WS Tereny wód powierzchniowych
- WS/US Tereny wód powierzchniowych oraz usług sportu i rekreacji
- US Teren sportu i rekreacji

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- Pas ochrony linii energetycznej 15kV
- Istniejąca linia energetyczna 15 kV
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dąbrowy Krotoszyńskie - Baszków Rochy"
- Ścisła strefa ochrony konserwatorskiej A
- Strefa ochrony zabytków archeologicznych - cały teren

