



RLIPP.6727.89.2022

Dobrzyca, dnia 2022-08-08

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2022-08-02

Wnioskodawca:
Urząd Miejski Gminy 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 XXIX/271/2021 z dnia 2021-12-29 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca oraz w obrębach Galew, Trzebin, Polskie Ołędry, Strzyżew, Lutynia, Fabianów, Sośnica, Sośniczka, Czarnuszka, Karminiec, Gustawów, Karminiek, Koźminiec, Izbicno ogłoszona w Dzienniku Województwa Wielkopolskiego z dnia 2022-02-01, poz. 895.

2. Lokalizacja i przeznaczenie w MPZP

Dz. nr 1447, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych lokalnych „B_KDL4” z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021 z 2021-12-29
- Tereny dróg publicznych - dojazdowych „39KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021: granice zespołu stanowisk archeologicznych,
- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: istniejąca linia energetyczna NN, strefa ochrony zabytków archeologicznych.

Dz. nr 1446, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych lokalnych „B_KDL4” z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021 z 2021-12-29
- Tereny dróg publicznych „4KDL” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021: granice zespołu stanowisk archeologicznych,
- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: sieci wodociągowe istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny), linie telekomunikacyjne istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny), istniejąca linia energetyczna NN, strefa ochrony zabytków archeologicznych.

Dz. nr 1595, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych lokalnych „B_KDL4” z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021 z 2021-12-29
- Tereny dróg publicznych „39KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021: granice zespołu stanowisk archeologicznych,
- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny), istniejąca linia energetyczna NN, strefa ochrony zabytków archeologicznych.

Dz. nr 1566, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych lokalnych „B_KDL4” z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021 z 2021-12-29
- Tereny dróg publicznych „14KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny dróg publicznych „6KDL” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: sieci wodociągowe istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny), linie telekomunikacyjne istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny), istniejąca linia energetyczna NN, strefa ochrony zabytków archeologicznych.

Dz. nr 948/13, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych dojazdowej „B_KDD8” z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021 z 2021-12-29
- Tereny dróg publicznych lokalnych „B_KDL4” z planu zatwierdzonego uchwałą XXIX/271/2021 z 2021-12-29
- Tereny dróg publicznych „14KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

- Tereny dróg publicznych „17KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: strefa ochrony zabytków archeologicznych, sieci wodociągowe istniejące (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny), linie telekomunikacyjne (przebieg orientacyjny).

Dz. nr 1379, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „14KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: sieci wodociągowe istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny), istniejąca linia energetyczna NN, strefa ochrony zabytków archeologicznych.

Dz. nr 1389, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „17KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: sieci wodociągowe istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny), linie telekomunikacyjne istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny), istniejąca linia energetyczna NN, strefa ochrony zabytków archeologicznych

Dz. nr 1396, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „14KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: sieci wodociągowe istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny), istniejąca linia energetyczna NN, strefa ochrony zabytków archeologicznych.

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/210/06

Dla „14KDD”, „17KDD”, „39KDD”, „4KDL”, „6KDL”

§ 24

Tereny tras komunikacyjnych (KDZ, KDL, KDD, KDW, KR)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDZ (1-19 KDZ), KDL (1-54 KDL), KDD (1-65KDD), KDW (1-18 KDW) ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) jezdnie dróg,
- b) pasy postojowe,
- c) chodniki,
- d) zielen drogowa,
- e) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
- f) oświetlenie,

2) uzupełniające (dopuszczalne):

- a) sieci infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń i usług komunikacyjnych KDZ, KDL, KDD, KDW:

- 1) stosowanie w miarę dostępności terenu pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach KDZ, KDL, przy czym miejsca postojowe należy organizować w układzie prostopadłym lub równoległym do jezdni,
- 2) zabezpieczenie miejsc na przystanki komunikacji zbiorowej na drogach KDZ, KDL,
- 3) nasadzanie zieleni ochronnej dla terenów wzdłuż dróg KDZ, KDL.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/271/2021

Dla „B_KDD8”

26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B_KDD1, B_KDD2, B_KDD3, B_KDD4, B_KDD5, B_KDD6, B_KDD7, B_KDD8, B_KDD9, B_KDD10, B_KDD11, B_KDD12, B_KDD13 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) dla terenu B_KDD3 ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej 'A' rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów B_KDD1, B_KDD6, B_KDD7, B_KDD8, B_KDD9, B_KDD10, B_KDD11, B_KDD12 ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - c) dla terenów B_KDD7, B_KDD10, B_KDD11 ustalenia dotyczące stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - d) strefy kontrolowane i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

Dla „B_KDL4”

25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B_KDL1, B_KDL2, B_KDL3, B_KDL4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) na terenie B_KDL1 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenie B_KDL4 ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) strefy kontrolowane i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

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 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) obiektach 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 najniższym 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 ogrodniczych,
- 4) MN/U - tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi nieuciążliwymi,

- 5) ML - tereny zabudowy lotniskowej,
- 6) U/MN - tereny usług komercyjnych nieuciążliwych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 7) UT/MN - tereny usług turystycznych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 8) UT/MN/U - tereny usług turystycznych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną 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 jednorodzinną,
- 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 wielorodzinną,
- 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, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- 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 dolesień,
- 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-jezdných,
- 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 hydrofornie, 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,
- 50) PE - tereny eksploatacji powierzchniowej.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 jakichkolwiek 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, Trzebinii 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, hydrofarmie, 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

Szczególne 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 urządzenia 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 wydzieżeń 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, D mogą 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, 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 Sońnicy 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 wyposażyć 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 XXIX/271/2021

Rozdział I. Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszary położone w mieście Dobrzyca oraz w obrębach Galew, Trzebin, Polskie Olędry, Strzyżew, Lutynia, Fabianów, Sośnica, Sośniczka, Czarnuszka, Karminiec, Gustawów, Karminiek, Koźminiec, Izbiczo, 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 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszary położone w mieście Dobrzyca oraz w obrębach Galew, Trzebin, Polskie Olędry, Strzyżew, Lutynia, Fabianów, Sośnica, Sośniczka, Czarnuszka, Karminiec, Gustawów, Karminiek, Koźminiec, Izbiczo”, stanowiące załączniki 1 - 21, będące integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1A - obr. Czarnuszka,
- 2) załącznik nr 2B - obr. Dobrzyca,
- 3) załącznik nr 3B - obr. Dobrzyca,
- 4) załącznik nr 4C - obr. Fabianów,
- 5) załącznik nr 5D - obr. Galew,
- 6) załącznik nr 6E - obr. Gustawów,
- 7) załącznik nr 7F - obr. Izbiczo,
- 8) załącznik nr 8G - obr. Karminiek,
- 9) załącznik nr 9H - obr. Karminiec,
- 10) załącznik nr 10I - obr. Koźminiec,
- 11) załącznik nr 11J - obr. Lutynia,
- 12) załącznik nr 12J - obr. Lutynia,
- 13) załącznik nr 13K - obr. Polskie Olędry,

- 14) załącznik nr 14L - obr. Sośnica,
- 15) załącznik nr 15L - obr. Sośnica,
- 16) załącznik nr 16L - obr. Sośnica,
- 17) załącznik nr 17M - obr. Sośniczka,
- 18) załącznik nr 18M - obr. Sośniczka,
- 19) załącznik nr 19N - obr. Strzyżew,
- 20) załącznik nr 20O - obr. Trzebin,
- 21) załącznik nr 21 - obowiązujące oznaczenia planu,
- 22) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 22;
- 23) 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 23.
- 24) Załącznik nr 24 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

5. Na ustalenia planu składają się:

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

6. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 1 - 21 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – 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 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) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych, mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową, a także usługi służące realizacji potrzeb mieszkańców i nie będące usługami komercyjnymi;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć usługi komercyjne - funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w - działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²;
- 10) pasie ochronnym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 11) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 12) nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach, nieuciążliwym rzemiośle – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 14) 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 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 konserwatorskiej B;
- 7) granica strefy zespołu stanowisk archeologicznych;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) strefa podwyższonej zabudowy;
- 10) strefa uciążliwości elektrowni wiatrowych;
- 11) granica obszaru i terenu górniczego;
- 12) tereny złóż surowców ilastych do produkcji kruszyw lekkich;
- 13) tereny złóż - gazy ziemne;
- 14) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 15) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 16) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 17) granica obszaru chronionego krajobrazu "Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy";
- 18) pomniki przyrody;
- 19) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz pasami ochronnymi;
- 20) linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia 400 kV wraz pasami technologicznymi;
- 21) gazociąg przesyłowy w/c wraz ze strefą kontrolowaną;
- 22) strefa ochronna od odwiertu gazu;
- 23) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 24) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

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

- 1) tereny dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
- 3) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MW/U;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami MN/MW/UP;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U/UP;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 12) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactkich oznaczone na rysunku planu symbolami RU;
- 13) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami P;
- 14) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 15) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami U/P;
- 16) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami UP;

- 17) tereny zabudowy usług sakralnych oznaczone na rysunku planu symbolami UK;
 - 18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
 - 19) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami US;
 - 20) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
 - 21) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami R;
 - 22) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami ZP;
 - 23) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami ZI;
 - 24) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolami E;
 - 25) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolami K;
 - 26) tereny infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami oznaczone na rysunku planu symbolami O;
 - 27) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolami W.
- Rozdział II. 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 gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych i usługowych związanych z usługami nieuciążliwymi, nieuciążliwej działalności gospodarczej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w odniesieniu do projektowanej zabudowy preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych ścian oraz pokryć dachowych w kolorach nawiązujących do istniejącej zabudowy i lokalnej tradycji;
- 6) dla budynków istniejących niespełniających ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy z zakazem zbliżania się bryłą budynku do drogi;
- 7) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie uniwersalnym projektowaniem oraz z przepisami odrębnymi;
- 8) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym.

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

- 1) dla terenów: G_MN/U, I_UP1, I_UP2 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,
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną,

- c) istniejącej zabudowy, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko oraz aktualnie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- d) ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 4) ustala się nakaz:
- a) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o maksymalnej mocy dopuszczalnej w przepisach odrębnych w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolny od zabudowy kubaturowej w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym (w przedmiotowym pasie dopuszcza się wykonywanie utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, ogrodzeń z możliwością demontażu, zagospodarowania zielenią urządzoną itp.),
 - f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolem MN), jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów domów opieki społecznej (tereny oznaczone UP związanych z funkcją jak powyżej), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (tereny oznaczone MW), jak dla terenów zabudowy zagrodowej (tereny oznaczone RM), jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (tereny oznaczone US, ZP), jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych (tereny oznaczone MN/U, MW/U, MN/MW/UP, MN/U/UP) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
 - h) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren;
 - i) zachowania odległości planowanych inwestycji od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 granicach opracowania planu znajdują się ujęcia wody wraz ze strefami ochronnymi w granicach których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych. Na obszarze stref ochrony bezpośredniej od ujęć wód obowiązują następujące ustalenia:
- a) wykorzystanie terenu wyłącznie do celów związanych z poborem wody i funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody,
 - b) odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do ujęć wody,
 - c) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń gospodarki wodnej,
 - d) utrzymanie strefy w porządku i czystości, trawę okresowo kosić i nie dopuszczać do jej gnicia,
 - e) obowiązują przepisy określone w ustawie Prawo wodne;
- 8) 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.

§ 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: B_U3, B_U/P1, B_U/P2, B_U/P3, B_U/P6, B_UK, B_MW/U1, B_MW/U2, B_MW/U3, B_MN/U1, B_MN/U2, B_KDD3 obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich planowanych inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) ponadto dla terenów w granicach ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej A obowiązują następujące ustalenia:

- a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, to jest układu: dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- b) konserwacja zachowanych elementów zabytkowych,
- c) odtwarzanie elementów zniszczonych, istotnych dla układu przestrzennego,
- d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: wysokości, formy, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów, otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- e) usunięcie elementów zniekształcających historyczne założenie oraz elementów dysharmonizujących,
- f) podtrzymanie funkcji historycznie utrwalonych,
- g) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów przez nawiązanie do programu historycznego,
- h) w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne;

3) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej tereny I_UP1, I_UP2 ustala się następujące wymogi:

- a) zachowanie oraz eksponowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i układu przestrzennego,
- b) restauracja i przebudowa techniczna obiektów o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem współczesnej funkcji do charakteru obiektu,
- c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania wysokości i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- d) usunięcie lub odpowiednia przebudowa obiektów dysharmonizujących,
- e) zaznaczanie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
- f) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków,
- g) obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków;

4) do zespołu stanowisk archeologicznych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w gminie Dobrzyca wskazanych na rysunku planu zalicza się: A_R, B_E4, B_K, B_KDD1, B_KDD6, B_KDD7, B_KDD8, B_KDD9, B_KDD10, B_KDD11, B_KDD12, B_MN2, B_MN8, B_MN9, B_MN10, B_MN11, B_MN12, B_MN14, B_MN15, B_MN16, B_MN17, B_MN18, B_MN19, B_O, B_R1, B_R2, B_R3, B_R4, B_U1, B_U2, B_US1, B_WS2, B_WS3, B_ZP1, B_ZP2, B_ZP4, C_KDD, C_KDW, C_KDZ, C_MN/U1, C_MN/U2, C_MN1, C_MN2, C_m³, C_MN4, C_P, C_R1, C_R2, C_R3, C_RM1, C_Rm², C_U, C_UP, C_US, C_WS1, C_WS2, C_ZL, G_MN/U, G_U, J_KDW, J_MN, J_R1, J_WS, K_MN/U/UP, L_MN3, N_MN; w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy zespołu stanowisk archeologicznych prace ziemne, nie będące uprawami rolniczymi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych;

5) na terenie objętym planem występują stanowiska archeologiczne - wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;

6) w granicach opracowania planu występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków architektury i budownictwa Dobrzyca jednostka oznaczona na rysunku symbolem B_UK: Kościół par. pw. Św. Tekli, nr w rejestrze zabytków: KI.IV-73/71/53 z 30.10.1953 r., dla którego obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- a) zachowanie historycznego ukształtowania bryły budynku, w szczególności obrysu zewnętrznego, wysokości oraz kształtów i rodzajów pokrycia dachów;
- b) zachowanie rozplanowania historycznej elewacji, w tym głównych wejść do budynku oraz układu otworów drzwiowych i okiennych ich stolarki oraz detali architektonicznych, ważniejszych podziałów ukształtowania elewacji,
- c) zachowanie lub odtworzenie historycznej kolorystyki elewacji zewnętrznej oraz historycznego pokrycia dachów;
- d) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków,
- e) obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków.

7) do zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w gminie Dobrzyca wskazanych na rysunkach planu zalicza się:

- a) Fabianów – jednostka oznaczona na rysunku symbolem C_P – dom mieszkalny w zespole cegielni, ul. Przemysłowa 10, pocz. XX w.,
- b) Dobrzyca – jednostka oznaczona na rysunku symbolem B_MN13:
 - dom, ul. Klonów 6, ok. 1920 r.,
 - dom, ul. Klonów 7, ok. 1900 r.,
- c) Dobrzyca – jednostka oznaczona na rysunku symbolem B_MW/U2 – dom, ob. Poczta, ul. Koźmińska 17, 4 ćw. XIX w.,
- d) Dobrzyca – jednostka oznaczona na rysunku symbolem B_U3 – dom, ul. Rynek 3, ok. 1900 r.,
- e) Dobrzyca – jednostka oznaczona na rysunku symbolem B_MN/U1 – Szpital w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Tekli, ob. dom, ul. Rynek 5, 1885 r.,
- f) Dobrzyca – jednostka oznaczona na rysunku symbolem B_UK:
 - Kościół parafialny pw. Św. Tekli, ul. Rynek 6, 1778 r.,
 - Plebania w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Tekli, ul. Rynek 6, 1888 r.,
 - Rządówka, później wikariatka w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Tekli, ul. Rynek 6, 1880 r.,
- g) Izbiczno – jednostka oznaczona na rysunku symbolem F_MN/U2 – Oberża, ob. sala wiejska i sklep, dom mieszkalny, Izbiczno nr 23, 4 ćw. XIX w. rozbud. I przebud.,
- h) Izbiczno – jednostka oznaczona na rysunku symbolem F_Rm² – Szkoła, ob. dom mieszkalny i sala wiejska, Izbiczno nr 29, ok. 1910 r.,
- i) Koźminiec – jednostka oznaczona na rysunku symbolem I_UP1 – Szkoła, ob. Szkoła Podstawowa, Izbiczno nr 50, 4 ćw. XIX w.,
- j) Koźminiec – jednostka oznaczona na rysunku symbolem I_UP2 – Szkoła ewangelicka, Izbiczno nr 48, pocz. XX w.,
- k) Koźminiec – jednostka oznaczona na rysunku symbolem I_MN/MW/UP:
 - Dom, ob., dom i biblioteka, Koźminiec nr 92, l. 30 XX w.,
 - Dom, ob. dom i sklep, Koźminiec nr 93, l. 20 XX w.,
- l) Sośniczka – jednostka oznaczona na rysunku symbolem M_MN/U2 – Szkoła, ob. dom i świetlica, Sośniczka nr 14, l. 10 XX w.,
- m) Galew – jednostka oznaczona na rysunku symbolem D_MN:
 - Dom, Galew nr 51, k. XIX w.,
 - Stodoła, Galew nr 51, pocz. XX w.,
- n) Lutynia – jednostka oznaczona na rysunku symbolem J_RU – Ruda, Budynek inwentarski folwarczny, 1 ćw. XX w. przebud., w odniesieniu do zabudowy, ujętej w gminnej ewidencji zabytków zalecane są następujące wymogi:
 - o) zachowanie ukształtowania historycznych brył budynków, w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości i kształtów dachów,
 - p) utrzymanie: historycznego rozplanowania elewacji, w tym głównych wejść do budynków, układu otworów drzwiowych i okiennych, ich stolarki oraz detali architektonicznych, ważniejszych podziałów ukształtowania elewacji,
 - q) zachowanie lub odtworzenie historycznej kolorystyki elewacji zewnętrznych oraz historycznego pokrycia dachów,
 - r) dostosowanie wysokości i powierzchni zabudowy nowoprojektowanej zabudowy do obiektów zabytkowych, wyróżnionych w rejestrze i ewidencji zabytków;
- 8) ponadto dla obiektów oraz zespołów obiektów, wymienionych w pkt 7:
 - a) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków,
 - b) obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków;
- 9) nie występują inne niż wyżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny usług publicznych i oświaty;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów z wyjątkiem tablic informacji stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej;
- 4) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów/zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i zagrodowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - c) dla zabudowy usług publicznych co najmniej 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla zabudowy usług zdrowia, w tym gabinety lekarskie, przychodnie, itp. co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 gabinet/pracownię,
 - e) dla zabudowy usług oświaty minimum 5 miejsc postojowych na jeden obiekt oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - f) dla zabudowy usług turystycznych i agroturystyki minimum 2 miejsca postojowe na 200,0 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku prowadzenia miejsc noclegowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 miejsce noclegowe,
 - g) dla pozostałej zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - h) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów produkcyjnych, w tym produkcji rolniczej – minimum 1 miejsce postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej, a dla budynków o powierzchni użytkowej ponad 1000 m² - 10 miejsc postojowych oraz min. 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
 - i) dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, ilość miejsc postojowych powinna umożliwić sprawne funkcjonowanie danych terenów,
 - j) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
 - jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych budynkach lub obiektach,
 - oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu, z zastrzeżeniem lit. b):
 - od dróg publicznych powiatowych – 8,0 m,
 - od dróg publicznych gminnych - 6,0 m,
 - od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne – 4,0 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolem E – w linii rozgraniczającej drogę;

- b) dopuszcza się inne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 3,
- c) dla budynków istniejących niespełniających ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy z zakazem zbliżania się bryłą budynku do drogi;
- 4) odległości określone w pkt 3 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 5) 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) w odniesieniu do terenów objętych terenami lub obiektami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §4;
- 2) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenów: G_MN/U, I_UP1, I_UP2 w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy”;
- 3) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z położeniem pomników przyrody:
 - a) głąz narzutowy „Bogudar” w Rudzie – położony na terenie oznaczonym symbolem J_R2 na rysunku planu,
 - b) drzewo - metasekwoja chińska – położony na terenie oznaczonym symbolem B_UK na rysunku planu,
- 4) na obszarze objętym niniejszym planem występują obszary: szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat), szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat), szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat) zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dla ww. obszarów obowiązują:
 - a) zakaz nowej zabudowy,
 - b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 6) na terenach: J_WS, J_R1, J_R2, J_RU, J_KDW występuje obszar i teren górniczy „Jarocin I” utworzony w związku z wydobywaniem gazu ziemnego ze złoża „Jarocin”;
- 7) na obszarze objętym niniejszym planem występują tereny złóż:
 - a) surowców ilastych do produkcji kruszyw lekkich „Fabianów” – na terenach: C_R3, C_US, C_MN/U2, C_ZL, C_P – zagospodarowanie terenu musi uwzględniać przepisy odrębne oraz w uzgodnieniu z właściwą jednostką geologiczną,
 - b) gazów ziemnych „Jarocin” – na terenach: J_WS, J_R1, J_R2, J_RU, J_KDW –zagospodarowanie terenu musi uwzględniać przepisy odrębne oraz w uzgodnieniu z właściwą jednostką geologiczną;
- 8) na obszarach wymienionych w pkt 4 - 7 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, m. in. w prawie geologicznym i górniczym, prawie wodnym;
- 9) na terenach: B_W, B_P, B_U/P4 w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych ustala się zakazy, ograniczenia i nakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z §5 pkt. 7);
- 10) nie podejmuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak ich występowania.

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

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej 16,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 16,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej 7,5 m;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN/U, RM, RU, U, UP, UK, US – 16 m,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MW, MW/U, MN/MW/UP, MN/U/UP, P, U/P – 20 m,
 - d) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:

- a) na pozostałych terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN, MN/U:
 - dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej 500 m²;
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami RM, RU – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U, UP, UK, US, MW, MW/U, MN/MW/UP, MN/U/UP, P, U/P - 800 m²,
 - d) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 120°,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wydziela się pasy terenów ochronnych wzdłuż:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych przesyłowej 400 kV – 28,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,
 - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w lit. a, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi tj.:
 - zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
 - zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16 metrów od osi w obu kierunkach.
- 3) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. b, obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.
- 4) w stosunku do istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia gazociągu DN150 relacji SP Karmin - OG Jarocin występującego na terenach J_WS, J_R1:
 - a) ustala się szerokość strefy kontrolowanej na 4,0 m na stronę od osi gazociągu,
 - b) w strefie ochronnej gazociągu ustala się:
 - lokalizacja planowanych inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami przede wszystkim z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - zakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,
 - dopuszczenie upraw rolniczych i ogrodniczych;
- 5) wokół zlikwidowanego odwiertu Jarocin – GN-5 należy zachować strefę ochronną o promieniu 5,0 m. W strefie zakazuje się wnoszenia jakichkolwiek obiektów;
- 6) przedmiotowe tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: J_WS, J_R1, J_R2, J_RU, J_KDW obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego: „Jarocin- Grabina” nr 16/2001/Ł ważna do 25.07.2047 r.,
- 7) wyznacza się strefę uciążliwości akustycznej turbin elektrowni wiatrowych, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi, w celu spełnienia warunków wynikających z zachowania dopuszczalnych norm poziomu hałasu ustalonych w przepisach odrębnych oraz w celu zachowania innych zabezpieczeń dla ochrony środowiska

- b) zakaz lokalizowania obiektów i budynków, dla których przepisy odrębne ustalają obowiązujące standardy akustyczne,
 - c) zakaz lokalizowania nasadzeń alei drzew,
- 8) ustala się lokalizację projektowanej zabudowy zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

§ 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 pyłących,
 - c) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej – 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 lub do rowów lub rzek zgodnie z przepisami odrębnymi. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi - do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,
 - 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 obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: MW, MW/U, MN/MW/UP, MN/U/UP, MN, MN/U, RM, RU, P, U/P, U, UP, UK, US, R, KDW – 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: WS, E, K, O, W ZL, ZP, ZI, KDZ, KDL, KDD, KP – 0,1%.

Rozdział IV. Ustalenia końcowe

§ 30. W zakresie objętym niniejszym planem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

5. Załączniki
- wrys z planu

BURMISTRZ
mgr Jarosław Pietrzak

Otrzymują

- 1. Urząd Miejski Gminy Dobrzyca
ul. Rynek 14
63-330 Dobrzyca
- 2. a/a

Zwolniono od opłaty skarbowej na podstawie części art. 7, ust. 4 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej





Wzrost MIEJSKI GMINY DOBRZYCA
ul. Rynek 14, 63-330 Dobrzyca
woj. wielkopolskie
tel./fax 62 74 13 013

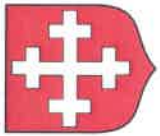
Wytyś z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwałą XXXVIII/210/06 z dnia 2006-10-23 oraz uchwałą XXIX/271/2021 z dnia 2021-12-29

Załącznik do sprawy RLIPP.6727.89.2022, data wydania 2022-08-08
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 1447 z obrębów DOBRZYCA, numer 1446 z obrębów DOBRZYCA, numer 1595 z obrębów DOBRZYCA, numer 1566 z obrębów DOBRZYCA, numer 948/13 z obrębów DOBRZYCA, numer 1379 z obrębów DOBRZYCA, numer 1389 z obrębów DOBRZYCA, numer 1396 z obrębów DOBRZYCA.
Dokument wygenerowano z serwisu dobrzyca.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2022-08-08 09:21:12 przez: Paulina Włodarczyk tel. 627413013

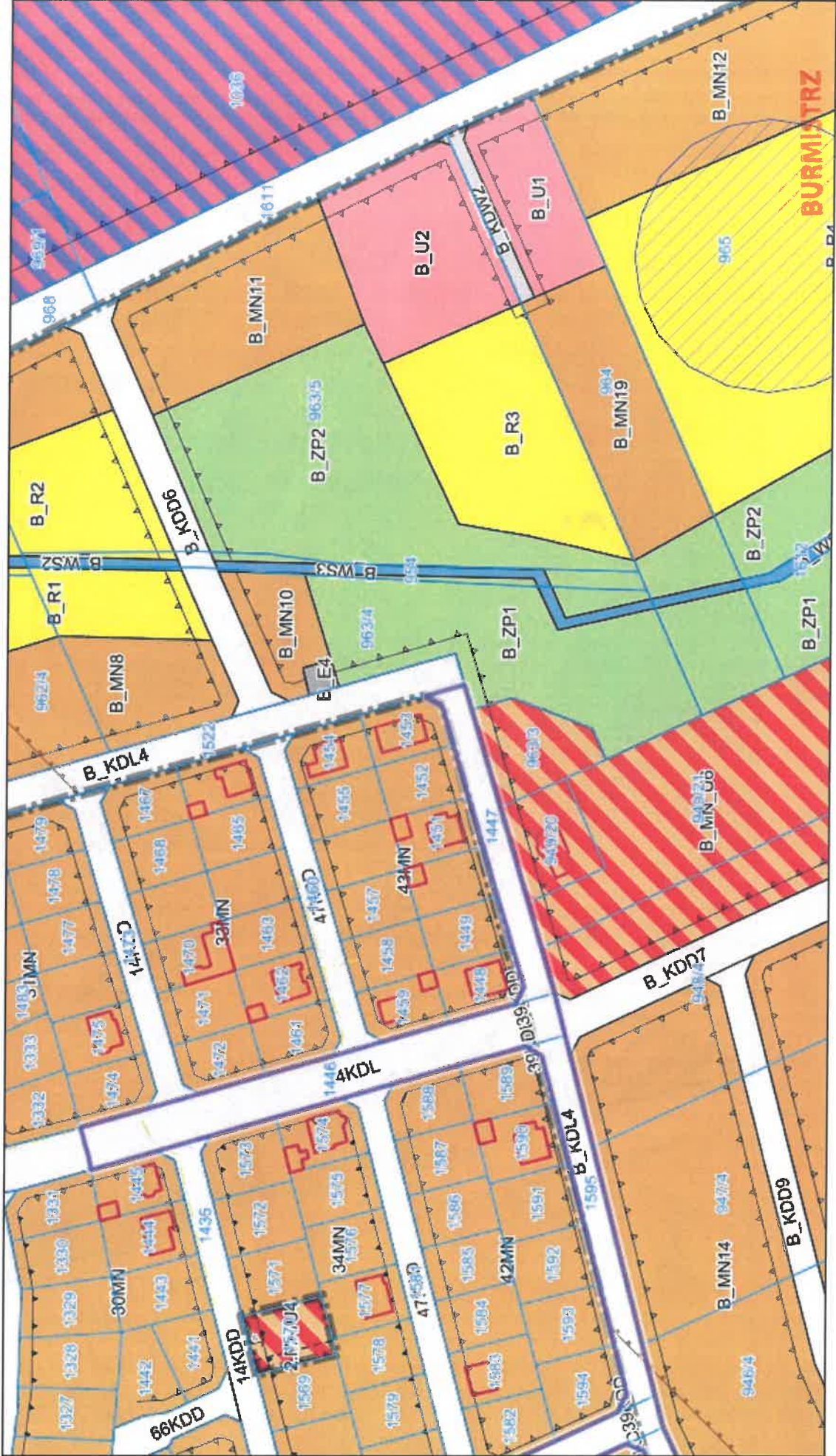
mgr Jarosław Pietrzak



Wzrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z dnia 2006-10-23 oraz uchwałą XXIX/271/2021 z dnia 2021-12-29

DOBRYCYCA
ul. Rynek 14, 63-390 Dobrzyca
woj. wielkopolskie
tel./fax 63-741-39-23

Załącznik do sprawy RLIPP.6727.89.2022, data wydania 2022-08-08
skala 1 : 2000








mgr Jarosław Pletrzak

Dotyczy działki numer 1447 z obrębów DOBRZYCYCA, numer 1446 z obrębów DOBRZYCYCA, numer 1595 z obrębów DOBRZYCYCA, numer 1566 z obrębów DOBRZYCYCA, numer 948/13 z obrębów DOBRZYCYCA, numer 1379 z obrębów DOBRZYCYCA, numer 1389 z obrębów DOBRZYCYCA, numer 1396 z obrębów DOBRZYCYCA
Dokument wygenerowano z serwisu dobrzyca.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2022-08-08 09:21:12 przez: Paulina Włodarczyk tel. 627413013

Legenda

dla planu zatwierzonego uchwałą nr XXXVII/210/06 z dn. 23.10.2006 r.

OGÓLNE

| | | | | | |
|---|-----------------------------|---|---|---|---------------------------------|
|  | Granica planu |  | Linie telekomunikacyjne istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny) |  | Nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | Obowiązująca linia zabudowy |  | Doliny cieków- lokalne ciągi ekologiczne wyłączone z zabudowy | | |


PRZEZNACZENIA TERENU


| | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|
|  | Tereny ciągów pieszo-jezdnych |  | Tereny ciągów pieszych |  | Tereny cmentarzy |
|  | Tereny cmentarzy czynnych |  | Tereny cmentarzy nieczynnych |  | Tereny dróg publicznych |
|  | Tereny dróg publicznych |  | Tereny dróg publicznych - dojazdowych |  | Tereny dróg publicznych - gminnych |
|  | Tereny dróg publicznych - powiatowych |  | Tereny dróg służących do obsługi i konserwacji rowów melioracyjnych |  | Tereny dróg wewnętrznych |
|  | Tereny działalności gospodarczej (produkcyjnej, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego) |  | Tereny eksploatacji powierzchniowej |  | Tereny elektroenergetyki |
|  | Tereny elektroenergetyki |  | Tereny gazownictwa |  | Tereny gospodarki odpadami (wysypisko śmieci w likwidacji, przewidziana rekultywacja o kierunku leśnym) |
|  | Tereny kanalizacji |  | Tereny lasów |  | Tereny łąk i pastwisk wyłączone z zabudowy |
|  | Tereny magazynu na sprzęt wodny |  | Tereny nieużytków - do rekultywacji |  | Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich |
|  | Tereny oczyszczalni ścieków |  | Tereny ogrodnicze |  | Tereny ogródków działkowych |
|  | Tereny parkingów |  | Tereny planowanych dolesień |  | Tereny projektowanych dróg rowerowych |
|  | Tereny rolnicze |  | Tereny rzemiosła usługowego i produkcyjnego uciążliwego |  | Tereny telekomunikacji (stacje telekomunikacyjne, bazy telefoni komórkowej, itd.) |
|  | Tereny usług komercyjnych |  | Tereny usług komercyjnych |  | Tereny usług publicznych |
|  | Tereny usług publicznych kultu religijnego |  | Tereny usług publicznych kultu religijnego |  | Tereny usług sportu i rekreacji (boiska sportowe, korty tenisowe, strzelnice, place zabaw, itd.) |
|  | Tereny usług sportu i rekreacji z zielenią rekreacyjną |  | Tereny usług turystyczno-sportowych |  | Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały) |
|  | Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały) |  | Tereny zabudowy letniskowej |  | Tereny zabudowy mieszkaniowej |
|  | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |  | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |  | Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej |


| | | |
|--|---|---|
|  Tereny zabudowy rzemiosła usługowego nieuciążliwego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową |  Tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej (produkcyjnej, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego) oraz rzemiosła usługowego |  Tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej (produkcyjnej, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego) oraz rzemiosła usługowego |
|  Tereny zabudowy usługowej i rzemieślniczej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową |  Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną |  Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną |
|  Tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną |  Tereny zabudowy usługowo-turystycznej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową |  Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych |
|  Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z usługami |  Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z usługami agroturystycznymi |  Tereny zagrożone powodzią |
|  Tereny zieleni izolacyjnej bez prawa zabudowy |  Tereny zieleni urządzonej i parkowej m. in. parki, ogrody, zieleńce, zieleń na placach, itp. |  Wodociągi |

POZOSTAŁE OZNACZENIA


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

 Granice terenów objętych programem działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych

 Tereny objęte programem działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych

 Linie telekomunikacyjne istniejące i projektowane (przebieg orientacyjny)

 Obszar górniczy Jarocin (Lutynia)


 Doliny cieków - lokalne ciągi ekologiczne wyłączone z zabudowy

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/271/2021 z dn. 29.12.2021 r.


OGÓLNE


 Granica planu

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENU


 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

 U Teren zabudowy usługowej

 KDD Tereny dróg publicznych dojazdowej

 KDL Tereny dróg publicznych lokalnych

 KDZ Tereny dróg publicznych zbiorczych

 KDW Tereny dróg wewnętrznych

 Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka


 O Tereny infrastruktury technicznej - gospodarka odpadami

 K Tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków

 W Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi


 ZL Tereny lasów

 P Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

 RU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oraz gospodarstwach leśnych i rybackich


 R Tereny rolnicze

 US Tereny sportu i rekreacji


 WS Tereny wód powierzchniowych śródlądowych


 MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

 MN/U/P Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej


 MN/MW/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych


 MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

 MW/U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej


 UP Tereny zabudowy usług publicznych

 UK Tereny zabudowy usług sakralnych

 U/P Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

 RM Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich


 ZI Tereny zieleni izolacyjnej


 ZP Tereny zieleni urządzonej


POZOSTAŁE OZNACZENIA


 Granica strefy ochrony konserwatorskiej 'B'

 Granica zespołu stanowisk archeologicznych

 Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (P=0,2%)

 Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (P=1%)

 Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 500 lat (P=10%)


 Stanowiska archeologiczne

 Strefa ochronna od odwiertu gazu













 Gazociąg przesyłowy

 Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

 Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

 Pasy ochronne linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV

 Pasy technologiczne od linii najwyższego napięcia 400kV

| | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
|  | Strefa kontrolowana od gazociągu przesyłowego |  | Strefa podwyższonej zabudowy |  | Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej 'A' |
|  | Granice obszaru i terenu górniczego |  | Granica obszaru chronionego krajobrazu "Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków - Rochy" |  | Granica strefy uciążliwości elektrowni wiatrowych |
|  | Linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia 400kV |  | Linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV |  | Terezy złóż - gazy ziemne |
|  | Obiekt ujęty w rejestrze zabytków |  | Pomniki przyrody |  | Tereny złóż surowców ilastych do produkcji kruszyw lekkich |