



RLiPP.6727.83.2024

Dobrzyca, dnia 2024-05-20

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:

2024-05-10

Wnioskodawca:

Gmina Dobrzyca

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 Miejskiej Gminy Dobrzyca Nr XI/86/2015 z dnia 2015-10-02 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin ogłoszona w Dzienniku Województwa Wielkopolskiego Nr - z dnia 2015-11-16, poz. 6892.

Uchwała Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca Nr LVI/509/2024 z dnia 2024-03-19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I. ogłoszona w Dzienniku Województwa Wielkopolskiego z dnia 2024-04-16, poz. 3906.

2. Lokalizacja i przeznaczenie w MPZP

Dz. nr 1002/38, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „2KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, sieci wodociągowe istniejące (przebieg orientacyjny), linie telekomunikacyjne projektowane (przebieg orientacyjny).

Dz. nr 1002/40, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych - dojazdowych „2KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochrony widokowej, główne osie kompozycji urbanistycznej, linia energetyczna napowietrzna SN 15kV wraz ze strefą ochronną sieci wodociągowe istniejące (przebieg orientacyjny).

Dz. nr 1002/65, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych - dojazdowych „2KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochrony widokowej, sieci wodociągowe projektowane (przebieg orientacyjny), linie telekomunikacyjne istniejące (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne grawitacyjne projektowane (przebieg orientacyjny), główne osie kompozycji urbanistycznej.

Dz. nr 1002/56, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „3KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

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

Dz. nr 1002/13, obręb DOBRZYCA

- Teren drogi dojazdowej „1KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą LVI/509/2024 z 2024-03-19

- Tereny dróg publicznych - „5KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje:

- z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06: strefa ochrony zabytków archeologicznych, linia energetyczna napowietrzna SN 15kV wraz ze strefą ochronną, sieci wodociągowe istniejące (przebieg orientacyjny), linie telekomunikacyjne projektowane (przebieg orientacyjny),

- z planu zatwierdzonego uchwałą LVI/509/2024:

granica zespołu stanowisk archeologicznych, napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasem technologicznym .

Dz. nr 1002/30, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „5KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych

Dz. nr 1002/24, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „5KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych.

Dz. nr 1002/26, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „5KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochronna linii energetycznej napowietrznej SN 15kV, linia energetyczna napowietrzna SN 15kV SN 15kV, sieci wodociągowe istniejące (przebieg orientacyjny), sieci wodociągowe projektowane (przebieg orientacyjny,) linie telekomunikacyjne projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacji grawitacyjnej projektowane (przebieg orientacyjny).

Dz. nr 1002/29, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „5KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochronna linii energetycznej napowietrznej SN 15kV, linia energetyczna napowietrzna SN 15kV SN 15kV, sieci wodociągowe istniejące (przebieg orientacyjny), sieci wodociągowe projektowane (przebieg orientacyjny,) linie telekomunikacyjne projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacji grawitacyjnej projektowane (przebieg orientacyjny).

Dz. nr 1002/62, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „5KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, sieci wodociągowe projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne grawitacyjne projektowane (przebieg orientacyjny).

Dz. nr 1002/37, obręb DOBRZYCA

- Teren drogi dojazdowej „1KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą LVI/509/2024 z 2024-03-19

Dodatkowe informacje: granica zespołu stanowisk archeologicznych, napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasem technologicznym

Dz. nr 1002/82, obręb DOBRZYCA

- Teren drogi dojazdowej „1KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą LVI/509/2024 z 2024-03-19

Dodatkowe informacje: granica zespołu stanowisk archeologicznych, napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasem technologicznym

Dz. nr 1002/64, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „4KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochrony widokowej, linia energetyczna napowietrzna SN 15kV wraz ze strefą ochronną, sieci wodociągowe projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne grawitacyjne projektowane (przebieg orientacyjny).

Dz. nr 1019/1, obręb DOBRZYCA

- Tereny dróg publicznych „2KDZ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

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

- Tereny dróg publicznych „5KDZ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

- Tereny projektowanych dróg rowerowych „1KR” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

- Tereny parkingów „2KS5” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

- Tereny zieleni urządzonej i parkowej m. in. parki, ogrody, zieleńce, zieleń na placach, itp. „3ZP1” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochrony widokowej, strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, punkty widokowe, proponowane powiększenie granic zespołu parkowego w Dobrzycy, linie telekomunikacyjne istniejące (przebieg orientacyjny), sieci wodociągowe istniejące (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne tłoczone projektowane (przebieg orientacyjny).

Dz. nr 1002/81, obręb DOBRZYCA

- Tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych „1.KD1” z planu zatwierdzonego uchwałą XI/86/2015 z 2015-10-02
- Teren ciągu rowerowego „1.KR” z planu zatwierdzonego uchwałą XI/86/2015 z 2015-10-02
- Teren wód powierzchniowych „1.WS2” z planu zatwierdzonego uchwałą XI/86/2015 z 2015-10-02
- Tereny zieleni „1.Z1” z planu zatwierdzonego uchwałą XI/86/2015 z 2015-10-02
- Tereny parkingów „1KS5” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „1MN” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny rolnicze „R” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny łąk i pastwisk „RZ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny łąk i pastwisk „3RZ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny łąk i pastwisk „2RZ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny łąk i pastwisk „1RZ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały) „31WS” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały) „21WS” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały) „29WS” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: zespoły stanowisk archeologicznych, strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochrony widokowej, strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, nieprzekraczalne linie zabudowy, linia energetyczna napowietrzna SN 15kV wraz ze strefą ochronną, sieci wodociągowe projektowane (przebieg orientacyjny), sieci kanalizacyjne grawitacyjne projektowane (przebieg orientacyjny), linie telekomunikacyjne istniejące (przebieg orientacyjny), planowana zieleń wysoka, strefa organizacji imprez masowych.

Dz. nr 1002/50, obręb DOBRZYCA

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „1MN” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochrony widokowej, nieprzekraczalne linie zabudowy, planowana zieleń wysoka.

Dz. nr 1002/51, obręb DOBRZYCA

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „1MN” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVII/210/06 z 2006-10-23

Dodatkowe informacje: strefa ochrony zabytków archeologicznych, strefa ochrony widokowej, nieprzekraczalne linie zabudowy, planowana zieleń wysoka.

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XI/86/2015

Dla „1.KD1”

§ 30. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych ustala się:

2) dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD, 1.KD1, 1.KD2, 2.KD, 4.KD, 6.KD, 7.KD, 8.KD, 9.KD:

- a) przeznaczenie jako poszerzenie przyległych istniejących lub planowanych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

Dla „1.KR”

§ 30. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych ustala się:

6) dla terenów ciągów rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KR, 5.KR z zastrzeżeniem § 10 pkt 8:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz realizacji ścieżki rowerowej z dopuszczeniem ciągu pieszo-rowerowego,
- c) dla terenu 5.KR dopuszczenie włączenia do pasa drogowego przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,

- d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
- e) zakaz realizacji miejsc postojowych,
- f) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla „1.WS2”

§26. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.WS1, 1.WS2, 2.WS1, 2.WS2, 3.WS, 5.WS, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – rowy lub ciek naturalne;
- 2) zakaz likwidacji rowów lub cieków naturalnych;
- 3) dopuszczenie skanalizowania rowu zlokalizowanego na terenie 2.WS2 z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych i przepustów w rozumieniu przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem pkt 5 oraz § 10 pkt 8;
- 5) dopuszczenie lokalizacji w poprzek rowów z zachowaniem ich ciągłości i przepustowości:
 - a) przejść i przejazdów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów.

Dla „1.Z1”

§23. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.Z1, 1.Z2, 9.Z, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – tereny zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów z zastrzeżeniem § 10 pkt 8;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) alejek pieszych na terenach 1.Z1 i 1.Z2,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie utwardzenia terenu wyłącznie w przypadku lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 3 lub obiektów małej architektury;
- 5) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/210/06

Dla „2KDD”, „2KDZ”, „3KDD”, „4KDD”, „5KDD”, „5KDW”, „KDZ”

§ 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.

Dla „IKR”

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR (1 KR) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: komunikacja rowerowa,
- 2) uzupełniające dopuszczalne:
 - a) urządzenia i budowle towarzyszące służące do obsługi komunikacji rowerowej,
 - b) podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - c) elementy małej architektury, w tym zieleń,
 - d) oświetlenie.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów ścieżki rowerowej KR:

- 1) zalecana szerokość w liniach rozgraniczających min. 3,0 m w zależności od możliwości terenowych,
- 2) możliwość prowadzenia ścieżki na drogach klasy Z i L na wydzielonym na jezdni (przy krawężniku) jednokierunkowym pasie ruchu rowerowego o szerokości 2,0 m w przypadku braku innego terenu,
- 3) należy uwzględnić warunki techniczne projektowania ścieżek rowerowych wynikające z przepisów odrębnych,
- 4) ścieżki rowerowe mogą być realizowane na terenach dawnej kolejki wąskotorowej relacji Krotoszyn – Dobrzyca – Pleszew.

Dla „1KS5”, „2KS5”

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem KS4 (1-7 KS4) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) miejsca parkingowe,
 - b) garaże,
 - c) stacje paliw z zapleczem handlowo-gastronomicznym i usługowym,

2) uzupełniające (dopuszczalne):

- a) urządzenia sanitarne,
- b) podziemne sieci infrastrukturalne,
- c) oświetlenie,
- d) obiekty małej architektury, w tym zieleń,
- e) małe kioski usługowe.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń i usług komunikacyjnych KS:

- 1) dozwala się realizację parkingów jednopoziomowych, garaży indywidualnych i zbiorowych jako jednego zespołu lub zespołu obiektów o jednolitym charakterze architektury,
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- 3) obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingów polegające na ujęciu ścieków opadowych i odprowadzeniu do kanalizacji gminnej po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach.

3. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) wysokość budynków powinna być dostosowana do ich funkcji,
- 2) dachy nowych budynków należy wznosić przy uwzględnieniu ich szarmonizowania z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiadujących działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
- 3) nie dozwala się zastosowania jako materiału wykończenia elewacji blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”.

Dla „IMN”

§ 40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem MN (1-106 MN) ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające (dopuszczalne):
 - a) zabudowa gospodarcza,
 - b) garaże wbudowane lub wolnostojące,
 - c) nieuciążliwe usługi wbudowane, przybudowane lub wolnostojące umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - f) obiekty małej architektury, w tym zieleń ozdobna i rekreacyjna.
2. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem okresu budowy),
 - 2) usług uciążliwych w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - 3) sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, garażową i gospodarczą z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury budynku; możliwa jest też dobudowa balkonów, tarasów, werand itp.,
 - 2) nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy, z wyjątkiem wymienionych w ust. 1, pkt 2).
 - 3) usługi wbudowane w parterach budynków nie powinny przekraczać 50% kubatury parteru budynku,
 - 4) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych,
 - 5) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) nakazuje się utrzymanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - 7) należy zachować istniejące usytuowanie budynków kalenicami równoległe do dróg publicznych, z dopuszczeniem usytuowania prostopadłego w zależności od tego, jakie przeważa przy poszczególnych drogach,
 - 8) min. 25% terenu stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
 - 9) powierzchnia zabudowy działki nie powinna przekraczać 40%.
4. Forma architektoniczna nowych budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - 1) zaleca się dachy strome, dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o kącie nachylenia 32o – 50o, z dopuszczeniem realizacji dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszu itp.,
 - 2) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 25o, ale zaleca się stosowanie dachów stromych dostosowanych architektonicznie do mieszkalnych,
 - 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycia i elewacje dostosowane do istniejących budynków jednorodzinnych na obszarze wsi,
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych nowoprojektowanych nie może być wyższa niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie powinna przekroczyć 10,0 m, a gospodarczych i garażowych 7,0 m,
 - 5) możliwe jest również podpiwniczenie budynków,
 - 6) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne łączące się z drogami publicznymi.

Dla „R”

§ 64

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R (1-15 R) obowiązują ustalenia jak w § 19, ust. 1 - 3.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem R ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: uprawy polowe,
 - 2) uzupełniające (dopuszczalne):
 - a) podziemne i naziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenów R obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy poza pasami szerokości max 300,0 m od dróg publicznych, na których można lokalizować nowe siedliska rolne, jeżeli powierzchnia gospodarstwa jest równa lub większa od średniej w gminie i są spełnione przepisy odrębne, jak również przy spełnieniu ograniczeń określonych w § 7, ust. 1, pkt 1) g).

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów upraw polowych R:

- 1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów turystycznych z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi oraz zbiorników wodnych,
- 2) obowiązuje zakaz likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych, poza wycinką sanitarną,
- 3) istniejąca zabudowa może być modernizowana i rozbudowywana o powierzchnię nie większą niż 50% istniejącej powierzchni użytkowej,
- 4) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń pełnych od dróg publicznych.

Dla „1RZ”, „2RZ”, „3RZ”, „RZ”

§ 65

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ (1-17 RZ) obowiązują ustalenia jak w § 21, ust. 1 - 3.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem RZ ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: użytki zielone (łąki i pastwiska),
- 2) uzupełniające (dopuszczalne):
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdy i drogi do konserwacji istniejących rowów melioracyjnych.

2. W granicach terenów RZ obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów użytków zielonych RZ:

- 1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów turystycznych z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi oraz zbiorników wodnych,
- 2) obowiązuje zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, poza wycinką sanitarną.

Dla „21WS”, „29WS”, „31WS”

§ 66

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS (1-3 WS) obowiązują ustalenia jak w § 23, ust. 1 - 3.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem WS ustala się następujące przeznaczenie: pod wody powierzchniowe śródlądowe (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały, zbiorniki).

2. W granicach terenów WS obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem służących regulacji, piętrzeniu i związanych z eksploatacją wód.

3. Linie zabudowy od terenów wymienionych w ust. 1 w odległościach oznaczonych na rysunkach planu.

Dla „3ZP1”

§ 55

1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem ZP1 i ZP2 (1-15 ZP1, 1-3 ZP2) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń publiczna (m. in. parki, ogrody, trawniki, zadrzewienia i zakrzewienia, aleje, skwery itp.),
- 2) uzupełniające (dopuszczalne):
 - a) obiekty i urządzenia sanitarne,
 - b) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenami ZP,
 - c) obiekty małej architektury.

2. W granicach terenów ZP obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) obiektów usługowych, przemysłowych i rzemieślniczych,
- 2) obiektów handlowych,
- 3) obiektów mieszkalnych.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr LVI/509/2024

Dla „1KDD”

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

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

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

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/210/06

ROZDZIAŁ I

PRZEDMIOT I CEL UCHWAŁY

§ 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu:

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

§ 2

1. Celami planu są:

- 1) ochrona interesu publicznego w zakresie:
 - a) poprawy jakości życia mieszkańców w sferze zagospodarowania terenu i parkowania samochodów oraz dostępności do terenów rekreacyjno-sportowych i zieleni wiejskiej,

- b) ochrona historycznego układu przestrzennego i innych wartości kulturowych,
 - c) istotnej poprawy ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących jakości przestrzeni publicznych oraz standardów zabudowy i zagospodarowania, szczególnie od strony ulic, placów i ciągów pieszych,
 - d) zachowania wartości środowiska przyrodniczego,
- 2) zapewnienie warunków dla poprawy estetyki istniejącej zabudowy wsi poprzez:
- a) określenie jednolitych zasad rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz realizacji nowych obiektów,
 - b) wyznaczenie terenów, na których będą mogły być lokalizowane usługi komercyjne i publiczne,
 - c) wyznaczenie terenów możliwych do realizacji nowych inwestycji o charakterze przemysłowym i produkcyjnym,³⁾ minimalizacja konfliktów między użytkownikami przestrzeni poprzez:
 - a) przestrzenną i techniczną izolację funkcji wzajemnie dla siebie uciążliwych,
 - b) wskazanie rozwiązań i urządzeń minimalizujących uciążliwość ruchu i parkowania samochodów,⁴⁾ równowagę 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, huštawki, 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 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 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 letniskowej,
 - 6) U/MN - tereny usług komercyjnych nieuciążliwych z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - 7) UT/MN - tereny usług turystycznych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - 8) UT/MN/U - tereny usług turystycznych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz innymi usługami komercyjnymi nieuciążliwymi,
 - 9) UT/US - tereny usług turystyczno-sportowych,
 - 10) U/UR/MN - tereny usług komercyjnych i rzemiosła usługowego o charakterze nieuciążliwym z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - 11) RM/U - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług komercyjnych,
 - 12) RM/UT - tereny zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi,
 - 13) U/MW - tereny usług komercyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną,
 - 14) UW - tereny zabudowy usług wodnych (np. hangary na sprzęt, przystanie itp.),
 - 15) U 1 - tereny usług publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz te usługi komercyjne których budowa lub eksploatacja były lub są subwencjonowane ze środków publicznych,
 - 16) U 1K - tereny usług publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami – usługi sakralne,

- 17) U 2 - tereny usług komercyjnych tzn utrzymujące się z dochodów własnych,
- 18) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, 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, zielen 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, urzędzania 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, Trzebiniu 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, hydrofornie, 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-jezdnich 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 wydziałeń 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, D dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
8. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:
- 1) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonania zadań zarządcy drogi,
 - 2) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich rozbudowę, przebudowę lub remont.

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 XI/86/2015

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczo, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm.

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

3. Częściami graficznymi planu, stanowiącymi integralną część uchwały, są rysunki zatytułowane:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca” – załącznik nr 1;
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w południowo-zachodniej części miasta Dobrzyca” – załącznik nr 2;
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Fabianów” – załącznik nr 3;
- 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Galew i Trzebin” – załącznik nr 4;
- 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Izbiczo i Koźminiec” – załącznik nr 5;
- 6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Karmin i Karminiec” – załącznik nr 6;
- 7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Lutynia i Strzyżew” – załącznik nr 7;
- 8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Polskie Olędry” – załącznik nr 8;
- 9) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Sośnica” – załącznik nr 9.

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 10;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 11.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i określonym w uchwale;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, od wyznaczonej na rysunku planu granicy złoża lub od krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 75% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem:

- a) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży,
- b) budynków służących działalności rolniczej na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.RM1, 1.RM2 – dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 70%;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć części graficzne planu stanowiące załączniki o numerach od 1 do 9 do niniejszej uchwały;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 11) terenowych urządzeniach rekreacyjno-sportowych – należy przez to rozumieć środki techniczne służące rekreacji oraz wypoczynkowi czynnemu tj.: parki linowe, strzelnice, place zabaw oraz podobne urządzenia o charakterze sportowym lub rekreacyjnym;
- 12) usługach rzemiosła – należy przez to rozumieć działalność z zakresu rzemiosła określoną w przepisach odrębnych;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów;
- 14) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.MN1, 1.MN2,
 - b) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.MN,
 - c) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.MN/U1, 1.MN/U2, 1.MN/U3,
 - b) załącznik nr 7 (Strzyżew) – symbolem 7.MN/U,
 - c) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 6 (Karmin) – symbolem 6.MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.MW/U,
 - b) załącznik nr 6 (Karmin) – symbolami: 6.MW/U1, 6.MW/U2;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.U1, 1.U2, 1.U3, 1.U4, 1.U5, 1.U6, 1.U7;
- 6) teren zabudowy usługowej i parkingu, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.U/KS;
- 7) teren zabudowy usługowej oświaty, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.UO;
- 8) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 5 (Kozminiec) – symbolem 5.US;
- 9) teren kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.UKF;
- 10) teren górnictwa, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.PG;
- 11) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.R;
- 12) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.RM1, 1.RM2,
 - b) załącznik nr 4 (Galew, Trzebin) – symbolami: 4.RM1, 4.RM2,
 - c) załącznik nr 5 (Izbiczo) – symbolem 5.RM1,

- d) załącznik nr 5 (Koźminiec) – symbolem 5.RM2,
 - e) załącznik nr 6 (Karminiec) – symbolami: 6.RM1, 6.RM2,
 - f) załącznik nr 7 (Strzyżew) – symbolami: 7.RM1, 7.RM2,
 - g) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.RM;
- 13) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.Z1, 1.Z2,
 - b) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.Z;
- 14) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.ZL,
 - b) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.ZL;
- 15) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.ZP;
- 16) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.WS1, 1.WS2,
 - b) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.WS1, 2.WS2,
 - c) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.WS,
 - d) załącznik nr 5 (Izbiczo, Koźminiec) – symbolem 5.WS;
- 17) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – ogniw fotowoltaicznych, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 4 (Galew, Trzebin) – symbolem 4.EF;
- 18) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.K;
- 19) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.KS.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów komunikacji:
- 1) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami 2.KDL1, 2.KDL2, 2.KDL3;
- 2) tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.KD, 1.KD1, 1.KD2,
 - b) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.KD,
 - c) załącznik nr 4 (Galew) – symbolem 4.KD,
 - d) załącznik nr 6 (Karmin) – symbolem 6.KD,
 - e) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.KD,
 - f) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.KD,
 - g) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.KD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.KDW1, 1.KDW2, 1.KDW3,
 - b) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.KDW,
 - c) załącznik nr 7 (Strzyżew) – symbolem 7.KDW,
 - d) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.KDW1, 9.KDW2;
- 4) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.KDX,
 - b) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.KDX;
- 5) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.KX;
- 6) tereny ciągów rowerowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.KR,
 - b) załącznik nr 5 (Izbiczo, Koźminiec) – symbolem 5.KR.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległości nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów i schodów zewnętrznych, z wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w granicy opracowania planu;

- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki elewacji i dachów stromych oraz użytych materiałów dachów stromych, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, o ile dalsze przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej oraz z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 8) maksymalną wysokość ogrodzeń z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych – 1,8 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 2 m;
- 9) nie określa się maksymalnej wysokości ogrodzeń dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.US oraz dla terenu kultury fizycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.UKF;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń przeszłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki z nakazem wykończenia ich okładzinami klinkierowymi, kamiennymi lub tynkiem;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupów ogrodzeniowych oraz części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP;
- 12) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 13) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych z wyjątkiem tynków;
- 14) zasada stosowania kolorystyki elewacji budynków, określona w pkt 13, dotyczy 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 15) kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, brązów, szarości, czarny lub grafitowy;
- 16) materiał dachów stromych: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówkopodobne;
- 17) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o ile dalsze przepisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 18) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów nieumieszczanych na elewacjach budynków:
 - a) na terenach RM, U – 3,0 m²,
 - b) na pozostałych terenach – 2,0 m².

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejących pomników przyrody zlokalizowanych na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenie zabudowy usługowej 1.U1, terenie górniczym 9.PG i terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – ogniw fotowoltaicznych 4.EF z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego na całym obszarze objętym planem;
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu z zastrzeżeniem § 10 pkt 1 lit. c;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,

- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
- d) teren zabudowy usługowej oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO – kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
- e) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM – kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
- f) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, teren kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UKF i teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP – kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac ziemnych oraz prac budowlanych prowadzonych w zespole pałacowo-parkowym w Dobrzycy oraz w obiektach wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową w Dobrzycy obejmującą:
 - a) tereny objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MN2, 1.U2, 1.U4, 1.U6, 1.U/KS, 1.Z1, 1.WS1, 1.WS2, 1.K, 1.KS, 1.KD1, 1.KDW2, 1.KX, 1.KR,
 - c) części terenów oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MW/U, 1.U3, 1.Z2, 1.KD2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 2, 3, nakaz:
 - a) zachowania i konserwacji substancji zabytkowej,
 - b) ochrony układu dróg oraz zieleni,
 - c) uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków decyzji administracyjnych mogących naruszyć układ urbanistyczny oraz obiekty zabytkowe;
- 5) strefę ochrony widokowej – ekspozycji w miejscowości Dobrzyca obejmującą tereny lub ich części objęte strefami ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 2, 3 oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.MN/U2, 1.MN/U3, 1.RM1, 1.RM2, 1.Z2, 1.KDX, 1.KDW1, w granicach której ustala się:
 - a) nakaz ochrony widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia m.in. poprzez osie i punkty widokowe,
 - b) zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy dysharmonijnej w stosunku do już istniejącej,
 - 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 z zastrzeżeniem § 10 pkt 8;
- 6) strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: II, X, XI, XIII, XV, XVII, XIX, XXIII, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których ustala się nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji wymagających prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem terenów, przed rozpoczęciem robót budowlanych.

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

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) w obszarze złoża „Fabianów”, zgodnie z rysunkiem planu, nakaz zachowania ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady, o których mowa w § 5 pkt 2 i w § 6.

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

1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, dojścia, dojazdu, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

1) w granicach pasa technologicznego o szerokości 56 m, po 28 m w obu kierunkach od osi linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Kromolice-Ostrów:

- a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w pasie terenu w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach,
- c) dopuszczenie niwelacji terenu do 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;

2) w granicach pasów technologicznych o szerokości 5 m w obu kierunkach od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych średniego napięcia – zasady w oparciu o odpowiednie przepisy w tym zakresie;

3) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych wysokiego lub średniego napięcia, przestają obowiązywać odpowiednie pasy technologiczne, o których mowa w pkt 1 lub 2;

4) pasy techniczne, wolne od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej umożliwiające dostęp w przypadku prac konserwacyjnych do rowów lub cieków naturalnych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:

- a) szerokość 3 m albo 5 m od granicy rowu lub cieku naturalnego, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz realizacji budynków,
- c) zakaz realizacji zieleni wysokiej,
- d) po skanalizowaniu rowu przestaje obowiązywać określony pas techniczny;

5) strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

6) strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w dalszych przepisach uchwały, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z zapisami planu oraz występuje znaczące oddziaływanie tych urządzeń na środowisko;

7) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkiej projektowanej zabudowy o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t;

8) w granicach strefy organizacji imprez masowych, zgodnie z rysunkiem planu dopuszczenie:

- a) organizacji imprez, w tym imprez masowych;
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami, w tym imprezami masowymi,
- c) lokalizacji tymczasowych reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych, wolnostojących, wiszących i pneumatycznych, w czasie trwania imprez, w tym imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją tych imprez,
- d) lokalizację obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez, w tym imprez masowych.

§30. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych ustala się:

1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
- b) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
- c) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych,
- d) 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni użytkowej budynków sportowych,
- e) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budowli sportowych,
- f) 10 miejsc postojowych w przypadku lokalizacji kąpieliska;

2) nakaz lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w budynkach garażowo-gospodarczych lub garażach, w tym garażach podziemnych;

4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla ścieków przemysłowych i komunalnych nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych – nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych związanych z funkcjonowaniem zakładów usługowych oraz gospodarstw rolnych i zagospodarowania ich na terenie własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przydomowych lub przyzakładowych obiektów oczyszczania ścieków,
 - f) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U1 nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowaniem ich na terenie własnej działki,
 - d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do przyległych rowów lub cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi i z nakazem ich podczyszczenia,
 - e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie realizacji kubaturowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§33. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr LVI/509/2024

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

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

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiają rysunki planu sporządzone w skali 1:2000, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I”, stanowiące załączniki 1-8, będące integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 ark. 1 (obr. Fabianów) – rysunek planu,
- 2) załącznik nr 1 ark. 2 (obr. Fabianów) – rysunek planu,
- 3) załącznik nr 2 ark. 1 (obr. Galew) – rysunek planu,
- 4) załącznik nr 2 ark. 2 (obr. Galew) – rysunek planu,
- 5) załącznik nr 3 (obr. Gustawów) – rysunek planu,
- 6) załącznik nr 4 (obr. Izbiczo) – rysunek planu,
- 7) załącznik nr 5 ark. 1 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 8) załącznik nr 5 ark. 2 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 9) załącznik nr 6 ark. 1 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 10) załącznik nr 6 ark. 2 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 11) załącznik nr 6 ark. 3 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 12) załącznik nr 6 ark. 4 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 13) załącznik nr 6 ark. 5 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 14) załącznik nr 7 ark. 1 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 15) załącznik nr 7 ark. 2 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 16) załącznik nr 7 ark. 3 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 17) załącznik nr 8 (obr. Trzebin) – rysunek planu,
- 18) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 9,
- 19) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 10,
- 20) załącznik nr 11 stanowiący dane przestrzenne.

5. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 i 4 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 1-8 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowy naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
 - 8) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
 - 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 10) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
 - 12) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
7. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica zespołu stanowisk archeologicznych;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasami technologicznymi;
- 7) wymiarowanie.

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
 - c) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie,
 - e) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających 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) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego zakresu łączności publicznej,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną;
- 3) ustala się nakaz:
 - a) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych,
 - b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowowodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolnych od zabudowy kubaturowej w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym (w przedmiotowym pasie dopuszcza się wykonywanie utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, ogrodzeń z możliwością demontażu, zagospodarowania zielenią urządzoną itp.),
 - f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - dla terenów RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dla terenów: MN, MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenów: MNW-U, MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,

h) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych w szczególności gatunkami rodzimymi, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren,

i) zachowania odległości planowanych inwestycji od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;

k) w zakresie gospodarki odpadami:

- gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych, musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
- zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

4) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
- b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących.

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

1) w granicach zespołów stanowisk archeologicznych, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) nie występują inne niż wyżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy;

2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów z wyjątkiem tablic informacji stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej;

4) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),

- b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
- a) dla terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce postojowe dla usług,
 - b) dla terenów usług i rekreacji oraz dla terenów usług i rekreacji lub wód – minimum 4 miejsca postojowe,
 - c) dla obiektów usługowych, produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - e) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
 - jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych budynkach lub obiektach,
 - obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu:
 - od dróg publicznych powiatowych – 8,0 m,
 - od dróg publicznych gminnych – 6,0 m,
 - od dróg wewnętrznych – 4,0 m,
 - lub zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) nakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) odległości określone w pkt. 3 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy, gabaryty obiektów oraz pozostałe wskaźniki zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 9. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w odniesieniu do terenów objętych terenami lub obiektami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §6;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4RZM, 5RZM, 1MNW-U, 7MN, 8MN, 1U-P, WS, RZP obejmuje koncesja nr 48/96/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” ważna do 23.09.2046 r. oraz tereny: L, 1MNW, 1RZM, 7RZM, 6RZM, 8RZM, 4MNW, 3US, 2U-P, ZN, 4U, 1US, 6KDD, ZC, 2US, 8KDD, 2MNW, 1U, 1MN-U, 6MN, IE, 2U, 1MN, 1KDD, 2MN, 3MNW, 3KDD, 3U, 2KDD, 2MW, 4KDD, 5KDD, 1MW, 7KDD, 1KR, 5MN, 3MN, 4MN, KDL, 2KR, 9KDD obejmuje koncesja 29/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem - Jarocin” ważna do 08.05.2047 r. Nie ustala się żadnych zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 3) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 7RZM, 1MN-U, 1US, 2US, 2U, 3U, 4U, ZC, 5KDD, IE położone są na terenie krajobrazu priorytetowego KOD - 30-318.12-166 ujętego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku.

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

1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:

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

2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:

- a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem MW – 1000,0 m²;
- b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM, RZP – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na pozostałych terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN, MNW, MN-U, MNW-U:
 - dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej 300 m²;
- d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U oraz U-P – 800 m²,
- e) dla pozostałych terenów nie ustala się;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;

4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno- własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wydziela się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 7,0 m od osi linii przewodów linii elektroenergetycznej,
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1 obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
 - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - c) nakaz uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

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

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 8 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej,
 - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb;
 - b) nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),

- c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - f) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - g) przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) w zakresie ścieków obowiązuje:
 - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
 - do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie;
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi – do dolów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - e) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,
 - g) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,
 - h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
 - i) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym naziemnych o mocy określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - j) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
 - k) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - l) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
 - m) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 5 lit. k,
 - n) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13. Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNW, MW, MNW-U, MN-U, U, US, U-P, RZM, RZP, KO-ZP w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0,1%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

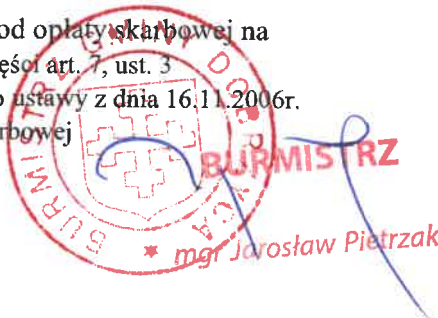
5. Załączniki - wyrys z planu


BURMISTRZ
mgr Jarosław Pietrzak

Otrzymują

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

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


BURMISTRZ
mgr Jarosław Pietrzak



URZĄD MIEJSKI GMINY

DOBZYCA

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODARANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwała XXV/10/06 z dnia 2006-10-23

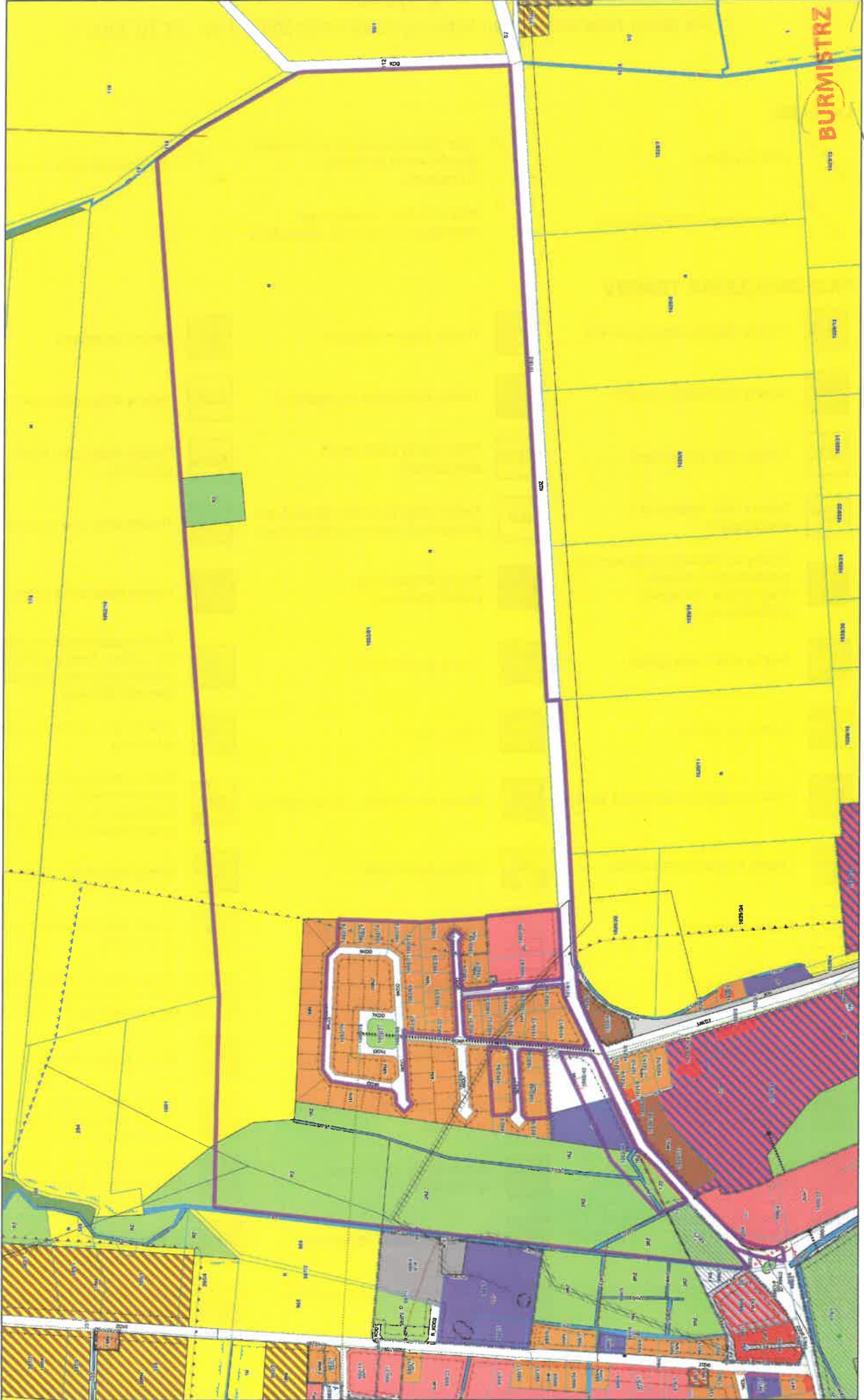
Uchwała XI/86/2015 z dnia 2015-10-02 oraz uchwała LVI/509/2024 z dnia 2024-03-19

Załącznik do sprawy RL.PP.6727.83.2024, data wydania 2024-05-20

skala 1 : 5000

woj. wielkopolskie

tel./fax 62-741-30-13



BURMISTRZ

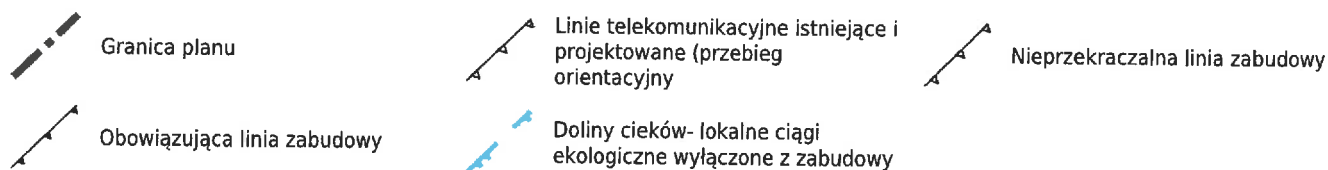
mgr Jarosław Pietrzak

Dokumenty źródłowe: numer 1002/38 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/40 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/65 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/56 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/13 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/30 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/24 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/26 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/29 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/62 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/31 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/82 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/64 z obszaru DOBRZYCA, numer 100/91 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/81 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/82 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/83 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/84 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/85 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/86 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/87 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/88 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/89 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/90 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/91 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/92 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/93 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/94 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/95 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/96 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/97 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/98 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/99 z obszaru DOBRZYCA, numer 1002/100 z obszaru DOBRZYCA.
Dokumenty opracowane z serwisu www.geo-system.pl i oprogramowania www.geo-system.pl w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
data 2024-05-20 10:32:09 przez: Paulina Włodarczyk tel. 622413013

Legenda

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

OGÓLNE




PRZEZNACZENIA TERENU


KPX	Tereny ciągów pieszo-jezdnych	KX	Tereny ciągów pieszych	ZC	Tereny cmentarzy
ZCc	Tereny cmentarzy czynnych	ZCn	Tereny cmentarzy nieczynnych	KDL	Tereny dróg publicznych
KDD	Tereny dróg publicznych	KDD	Tereny dróg publicznych - dojazdowych	KDG	Tereny dróg publicznych - gminnych
KDP	Tereny dróg publicznych - powiatowych	KP	Tereny dróg służących do obsługi i konserwacji rowów melioracyjnych	KDW	Tereny dróg wewnętrznych
P	Tereny działalności gospodarczej (produkcyjnej, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego)	PE	Tereny eksploatacji powierzchniowej	E	Tereny elektroenergetyki
EE	Tereny elektroenergetyki	G	Tereny gazownictwa	O	Tereny gospodarki odpadami (wysypisko śmieci w likwidacji, przewidziana rekultywacja o kierunku leśnym)
K	Tereny kanalizacji	ZL	Tereny lasów	RZ	Tereny łąk i pastwisk wyłączone z zabudowy
UW	Tereny magazynu na sprzęt wodny	N	Tereny nieużytków - do rekultywacji	RU	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
NO	Tereny oczyszczalni ścieków	RO	Tereny ogrodnicze	ZD	Tereny ogródków działkowych
KS	Tereny parkingów	ZL	Tereny planowanych doleśień	KR	Tereny projektowanych dróg rowerowych
R	Tereny rolnicze	URu	Tereny rzemiosła usługowego i produkcyjnego uciążliwego	T	Tereny telekomunikacji (stacje telekomunikacyjne, bazy telefoni komórkowej, itd.)
U	Tereny usług komercyjnych	U2	Tereny usług komercyjnych	U	Tereny usług publicznych
UJK	Tereny usług publicznych kultu religijnego	U1K	Tereny usług publicznych kultu religijnego	US	Tereny usług sportu i rekreacji (boiska sportowe, korty tenisowe, strzelnice, place zabaw, itd.)
USZP	Tereny usług sportu i rekreacji z zielenią rekreacyjną	UT/US	Tereny usług turystyczno-sportowych	WS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały)
WR	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, rowy, strumienie, kanały)	ML	Tereny zabudowy lotniskowej	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MNU	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 XI/86/2015 z dn. 02.10.2015 r.

OGÓLNE


 Granica planu


 Nieprzekraczalna linia zabudowy


 Obowiązująca linia zabudowy

 Linia wymiarowa


PRZEZNACZENIA TERENU

 Teren ciągu pieszo- jezdnego

 Teren ciągu rowerowego


 Teren drogi wewnętrznej


 Teren górniczy


 Teren infrastruktury technicznej-kanalizacji


 Teren lasu


 Teren parkingu

 Teren sportu i rekreacji


 Teren wód powierzchniowych

 Teren zabudowy infrastruktury technicznej- elektroenergetyki-ogniw fotowoltaicznych


 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami


 Teren zabudowy usługowej oświaty


 Tereny ciągu pieszo- rowerowego


 Tereny dróg publicznych lokalnych


 Tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych


 Tereny rolnicze

 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej


 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową


 Tereny zabudowy usługowej

 Tereny zabudowy usługowej


 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

 Tereny zieleni


 Tereny zieleni urządzonej


 Teren zabudowy usługowej i parkingu


POZOSTAŁE OZNACZENIA


 Strefa ochrony sanitarnej cmentarza


 Szpaler drzew


 Obiekt wpisany do rejestru zabytków


 Pas techniczny rowu


 Pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia


 Pas technologiczny linii energetycznej wysokiego napięcia


 Rowy na terenach o innym przeznaczeniu

 Strefa lokalizacji garaży i budynków garażowo- gospodarczych


 Strefa lokalizacji reklam


 Strefa ochronna urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii


 Strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową


 Strefa organizacji imprez masowych

 Zespoły stanowisk archeologicznych


 Zespół pałacowo-parkowy w Dobrzycy wraz ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej


 Pas zieleni izolacyjnej

 Linia elektroenergetyczna średniego napięcia


 Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia

 Linia energetyczna średniego napięcia

 Orientacyjne linie podziału wewnątrz

 Strefa ochrony widokowej-ekspozycji

 Pomnik przyrody

 Osie widokowe


 Punkty widokowe

Legenda


dla planu zatwierdzonego uchwałą nr LVI/509/2024 z dn. 19.03.2024 r.


OGÓLNE


 Granica planu


 Nieprzekraczalna linia zabudowy


PRZEZNACZENIA TERENU

 Teren cmentarza zamkniętego


 Teren drogi dojazdowej


 Teren drogi lokalnej

 Teren elektroenergetyki


 Teren komunikacji drogowej wewnętrznej


 Teren lasu


 Teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej


 Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich


 Teren usług


 Teren usług lub produkcji


 Teren usług sportu i rekreacji


 Teren wód powierzchniowych śródlądowych


 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej


 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej


 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług


 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej


 Teren zabudowy zagrodowej


 Teren zieleni naturalnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

 Granica zespołu stanowisk archeologicznych

 Pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV

 Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania

 Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN - 15kV

