



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 czerwca 2016 r.

Poz. 3808

UCHWAŁA NR XIX/156/2016 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 31 maja 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek o nr ewid. 310, 312/4 i 313/2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VIII/59/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 11 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek o nr ewid. 310, 312/4 i 313/2, Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek o nr ewid. 310, 312/4 i 313/2, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i określonym w uchwale;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 5) 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;

- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.

§ 3. Ustala się przeznaczenie na całym obszarze objętym planem – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji w przypadku remontu i przebudowy;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków i garaży bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych, wyłącznie na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, z dopuszczeniem lokalizacji jednej wolnostojącej tablicy reklamowej albo jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego na działce budowlanej i z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych - 2,0 m²;
- 9) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych w części ogrodzenia powyżej wysokości 0,5 m, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) zakaz stosowania przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych – 1,8 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 2 m.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U – kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową w Dobrzycy, obejmującej cały obszar planu, ustala się nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków decyzji administracyjnych mogących naruszyć układ urbanistyczny.

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia zapisów wynikających z koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Jarocin – Grabina” nr 16/2001/p z dnia 03.08.2001 r.

§ 9. W zakresie szczegółowych 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 nakaz uzgadniania lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 325 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji garaży;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 8) nakaz realizacji ogrodzenia w granicy działki budowlanej z pasem drogowym ulicy Koźmińskiej, zlokalizowanej poza granicą obszaru planu, z wyłączeniem części, w której zlokalizowana jest ściana budynku;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla budynków mieszkalnych i usługowych w strefie podwyższonej zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie trzeciej kondygnacji nadziemnej, wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej, w tym garaży podziemnych;
- 13) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla budynków mieszkalnych i usługowych w strefie podwyższonej zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu – 12 m,
 - c) garaży – 4 m do okapu dachu stromego lub do najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 14) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem lukarn,
 - b) garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 16) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
- a) 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) 1 miejsca postojowego na 50 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych, wliczając w to miejsca postojowe w garażach;
- 17) obsługę komunikacyjną z ul. Koźmińskiej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) 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;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie wyznacza się terenów dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

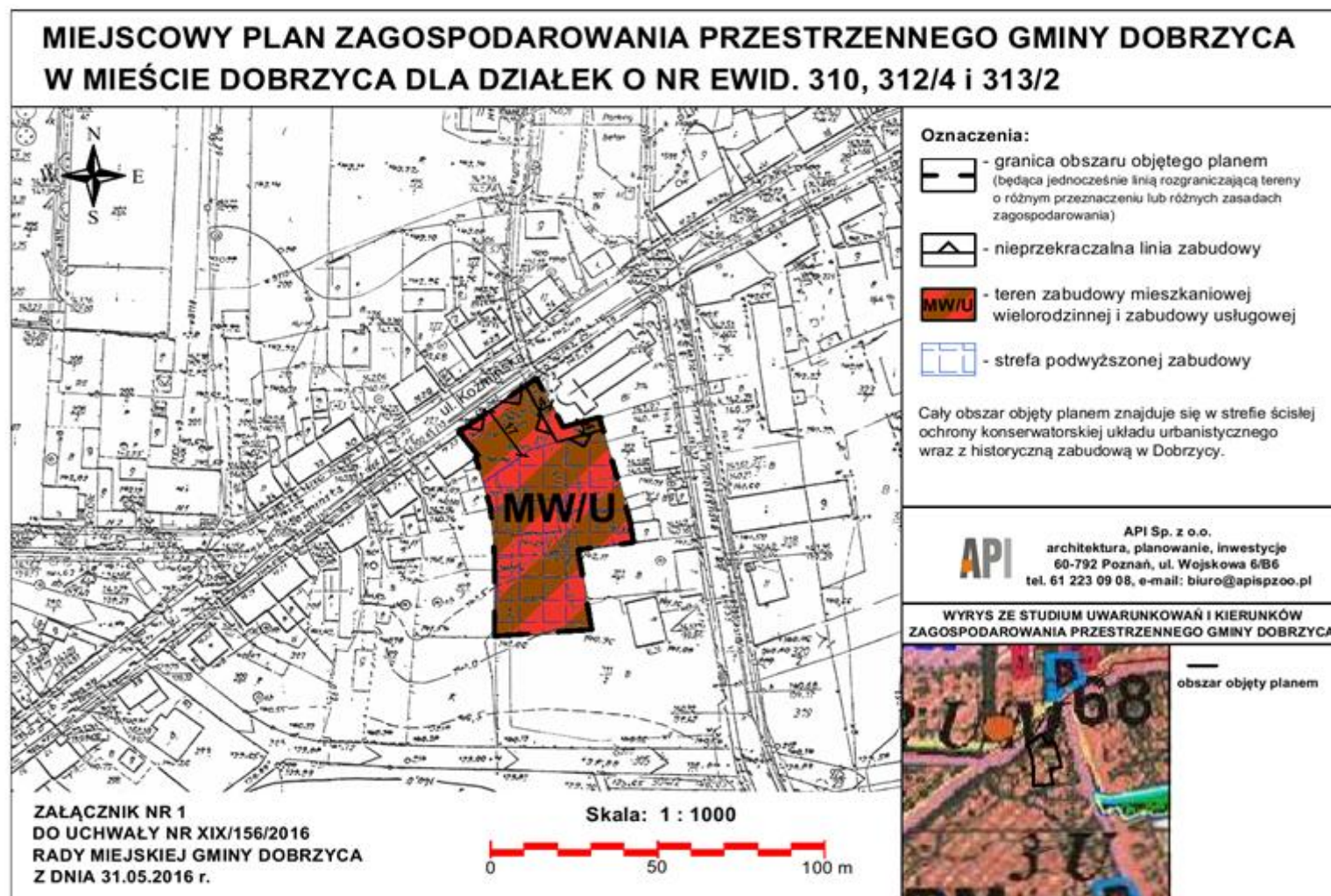
§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Witalis Półrolniczak

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/156/2016
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 maja 2016 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIX/156/2016
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 maja 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca
w mieście Dobrzyca dla działek o nr ewid. 310, 312/4 i 313/2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwagi
1.	25.04.2016 r.	osoby prywatne	1. Niedopuszczenie do sytuowania ścian budynków i garaży bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami 2. Dopisanie definicji zabudowy usługowej 3. Wskazanie lokalizacji w ramach terenu tylko jednego budynku, jednego rodzaju budynku i wskazanie tego rodzaju. 4. Obniżenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 60% do maksymalnie 50%	Obszar objęty planem	MW/U	1.X 2.X 3.X 4.X		-

			5. Podwyższenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 25%			5.X		
			6. Określenie dla terenu wskaźnika powierzchni utwardzonej			6.X		
			7. Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do maksymalnie 10 m, do najwyższego punktu dachu			7.X		
			8. Obniżenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych z 3 do 2, w tym poddasze użytkowe.			8.X		
			9. Zagwarantowanie spójności architektonicznej ul. Koźmińskiej poprzez wprowadzenie zapisów określających: nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku równoległe do ulicy Koźmińskiej, czyli drogi publicznej.			9.X		
			10. Zagwarantowanie spójności architektonicznej ul. Koźmińskiej poprzez wprowadzenie zapisów określających: dopuszczenie wyłącznie dachów stromych dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – od 35° do 45° i pokrycie dachówką			10.X		
			11. Przy wydzielaniu nowych działek uzupełnienie zapisu o: „pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej i zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki 22 m			11.X		
			12. W przypadku sytuowania budynku wielorodzinnego			12.X		

			nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na lokal oraz miejsca parkingowego dla osoby posiadającej kartę parkingową 13. Określenie rodzaju garaży 14. Wprowadzenie zapisu dotyczącego zaplanowania pasa zieleni wysokiej, izolującej – rozgraniczającej różne funkcje – zabudowę jednorodzinną od wielorodzinnej lub wielorodzinnej z usługami			13.X 14.X		
2.	27.04.2016 r.	osoby prywatne	Wykreślenie słów „wyłącznie jako poddasze użytkowe”.	Obszar objęty planem	MW/U, ustalenia planu - §11 pkt 11b	X		

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIX/156/2016
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 maja 2016 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.),
Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub inne wieloletnie plany rozwoju;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub inne wieloletnie plany rozwoju;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.