

**Uchwała Nr XXXVIII /...../2010
Rady Gminy Dobra
z dnia 24 czerwca 2010 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124), Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/404/09 Rady Gminy Dobra z dnia 23 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, stanowiący działki nr: 431/1, 431/2, 431/3, 431/4, 431/5, 431/6, 431/7, 431/8 oraz do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr VII/117/2000 Rady Gminy Dobra z dnia 23 listopada 2000 r. w części dotyczącej działek 429/1, 429/2 i 923, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr Rady Gminy Dobra z dnia 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący obszar w obrębie Bezrzecze, położony w rejonie ulicy Szkolnej, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 10,433 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla obszaru objętego niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego oraz funkcji usług nieuciążliwych, wraz z zielenią i infrastrukturą towarzyszącą.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego;

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu,
 - c) zasady podziału i scalania terenu,
 - d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska,
 - e) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - f) obsługa komunikacyjna,
 - g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli - „karty terenu” oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie;

4. Na obszarze opracowania występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) położenia w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego ZPK-1 „Wzgórze Bezrzeckie”; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały;
- 2) położenia w granicach głównego zbiornika wód podziemnych „Dolina Kopalna Szczecina” (GZWP 122); wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały;

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii;
- 5) sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu oznaczają ogólną zasadę ich przebiegu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku mieszkalnego; linia stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy innych budynków na działce; linie zabudowy dopuszczalnych wysuniętych frontowych części budynku (ryzalit, wykusz, ganek) lub garaży, o szerokości do 40% łącznej szerokości elewacji, oznaczono w sposób szczególny na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
 - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru;
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku, baseny kryte, w tym stanowiące część budynku, lub otwarte;
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, tarasów otwartych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon

przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, altan, wiat, sztucznych oczek wodnych;

- 4) wysokość zabudowy – wysokość liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do szczytu pokrycia dachu lub zwieńczenia dominanty kompozycyjnej (kopuły, wieżyczki, latarnie itp.); do wysokości tej nie wlicza się wysokości elementów zdobniczych w postaci iglic, szyszek, figur, itp.;
- 5) kondygnacja – użytkowa kondygnacja nadziemna;
- 6) dominanta kompozycyjna – dominanta architektoniczna, część obiektu (kopuły, wieżyczki, latarnie itp.) przekraczająca podstawową wysokość obiektu na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dach przestrzenny – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci $20\div 40^{\circ}$, z dopuszczeniem do 50% powierzchni zabudowy nachylenia od 6° nad ryzalitami, wykuszami, portykami;
- 8) dach główny – dach przekrywający min. 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
- 10) kąt nachylenia – kąt nachylenia połaci dachu głównego;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia umożliwiającą naturalną roślinność oraz powierzchnia oczek wodnych;
- 12) kąt położenia granic działek - kąt położenia granic pomiędzy działkami na terenie elementarnym w stosunku do pasa drogowego – linii rozgraniczającej drogi poza obszarem opracowania lub drogi wewnętrznej.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny usług nieuciążliwych – U;
- 3) teren sportowo-rekreacyjny – US;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) drogi wewnętrzne – KDW,
 - b) wewnętrzne ciągi piesze – KP.

§ 5. Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, z rzędną posadzki parteru do 1,60 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku na terenach 1 MN i 1 a MN oraz do 1,30 m na terenach pozostałych.

2. Na terenach działek, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, i w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, o podstawowych parametrach:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1 MN i 1a MN do 8,5 m do kalenicy;
 - b) na pozostałych terenach do 6,5 m do kalenicy,
- 2) dachy symetryczne, 2- lub 4-spadowe z kalenicą, o kątach nachylenia połaci $20\div 45^{\circ}$.

3. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 3) na terenach parcel dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. altan, pergoli, wiat, oczek wodnych, itp.;

- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) ustala się następujące zasady dotyczące dopuszczalnych nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych samodzielnych, wolnostojących lub wbudowanych reklam,
 - b) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 0,5 m² umieszczanych na elewacji frontowej,
 - c) na terenach usługowych o symbolu U oznakowanie działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 2,0 m² umieszczanych na elewacji frontowej lub/i jako wolnostojące przed budynkiem w granicach działki, o powierzchni do 2,5 m².

4. W zakresie kolorystyki obiektów i zastosowań materiałów ustala się:

- 1) stosowanie na fasadach budynków kolorów jasnych w odcieniach barw: bieli, szarości, piasków, brązów, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych - ceramika, kamień w odcieniach barw: bieli, szarości, piasków, brązów;
- 2) pokrycia połaci dachowych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub brązowym (i ich pochodnych), blachą szlachetną miedzianą lub cynkowo-tytanową w kolorze szarym lub brązowym; we fragmentach dopuszcza się przekrycia szklane;
- 3) okna i drzwi oraz dopuszczalne rolety zewnętrzne, żaluzje, okiennice w odcieniach barw: bieli, szarości, piasków, brązów;
- 4) ogrodzenia pomiędzy działkami w kolorach: szarym, brązowym, zielonym ciemnym lub czarnym.

5. W zagospodarowaniu działek na terenie 1 MN i 1a MN dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym kortów tenisowych i basenów; w zagospodarowaniu pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację basenów.

6. Obowiązuje ogrodzenie terenu objętego planem:

- 1) ogrodzenie jednorodne na całej długości, z dopuszczalnym odróżnieniem ogrodzenia terenów 1 MN i 1a MN;
 - a) ażurowe o wysokości do 2,5 m,
 - b) metalowe w kolorach: szarym, brązowym, zielonym ciemnym lub czarnym, z dopuszczalnym cokołem i słupkami z innych materiałów w kolorach: bieli, szarości, piasków, brązów;
- 2) realizacja bram wjazdowych i furtek posesji zlokalizowanych na terenach 1 MN i 1a MN przy drodze będącej granicą opracowania planu oraz furki na granicy ciągu pieszego 06 KP i bramy wjazdowej o funkcji awaryjnej z furtką na granicy ciągu pieszego 05 KP, z zachowaniem warunków pkt 1,
 - zakaz realizacji bram i furtek działek położonych na terenach: 2 MN, 3 MN, 6 US, 8 MN i 9 MN od strony granicy opracowania;
- 3) w płn. części terenu 1 MN oraz pomiędzy terenem 4 U a 5 U ustala się realizację bram wjazdowych:
 - a) wysokość do 4,5 m,
 - b) dopuszcza się odcinki bramne jako ogrodzenia pełne kamienne, murowane licowane klinkierem lub tynkowane, o kompozycji innej niż ogrodzenie całości, w kolorach: bieli, szarości, piasków, brązów,
 - c) dopuszcza się zwieńczenia bram, z pokryciem dachówką ceramiczną lub blachą szlachetną miedzianą lub cynkowo-tytanową w kolorze szarym lub brązowym, z zastosowaniem różnych elementów zdobniczych,
 - d) dopuszcza się realizację bram poza linią granicy opracowania:
 - na terenie 1 MN – przy wjeździe na działkę położoną centralnie,
 - pomiędzy terenem 4 U a 5 U - na przedłużeniu linii rozgraniczenia terenu 5 U / 6 US.

§ 6. Ustala się zasady podziału terenu:

1. Zasadę podziału terenów na działki oznaczono na rysunku planu, określającym wydzielania poszczególnych działek z dopuszczalną 2-metrową tolerancją na terenach 1 MN i 1a MN oraz 1-metrową tolerancją w zakresie szerokości oraz 2-stopniową tolerancją w zakresie kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego, określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek:

- 1) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900 m²;
- 2) działek wolnostojących usług i funkcji pomocniczych - 650 m²;
- 3) innych działek nie przeznaczonego pod zabudowę,
 - terenu sportowo-rekreacyjnego - 500 m²,
 - ciągów pieszych - 100 m².

3. Ustala się zakaz podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Dopuszcza się wydzielania działek inne niż określone na rysunku planu, wynikające z konieczności lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się realizację inwestycji na połączonych działkach.

§ 7. Na obszarze opracowania brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska.

1. Ustala się zasadę realizację systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.

2. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

3. Dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

4. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego ZPK-1 „Wzgórze Bezrzeckie” ustala się ochronę drzewostanu wartościowego pod względem sanitarnym, którego wycinka może nastąpić wyłącznie w przypadkach uzasadnionych zagospodarowaniem poszczególnych działek i ciągów komunikacyjnych.

§ 9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie projektowanych terenów objętych niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych wyższych klas - drogą w działce nr 432/2 (poza obszarem opracowania) odbywa się poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych realizowanych na terenie własnej działki:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 m.p. / 1 mieszkanie,
- b) obiekty handlowe i usługowe – 1 m.p. / 25 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- c) gabinety lekarskie, kancelarie, itp. – 2 m.p. / 1 gabinet, niezależnie od zapewnienia ilości miejsc wynikającej z funkcji mieszkalnej.

§ 10. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie z wodociągu zbiorowego ujęcia Bezrzecze magistralą wodociągową (poza obszarem opracowania), z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociągową;
- 2) sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych;

- 3) włączenie poszczególnych nieruchomości do sieci poza obszarem opracowania lub sieci projektowanej w wewnętrznych ciągach komunikacyjnych;
- 4) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym;
- 5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków „Redlica” lub oczyszczalni miasta Szczecina;
- 2) włączenie poszczególnych nieruchomości do sieci istniejącej w drodze - działce nr 432/2 (poza obszarem opracowania) lub do sieci istniejącej i projektowanej w wewnętrznych ciągach komunikacyjnych, z odprowadzeniem do sieci w drodze - działce nr 432/2;

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) docelowo odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do sieci projektowanej poza obszarem opracowania;
- 2) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych w granicach terenu opracowania,
 - a) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych systemem kanalizacji deszczowej do gruntu poprzez studnie chłonne lokalizowane w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
 - b) z utwardzonych powierzchni działek oraz połaci dachowych odprowadzenie do gruntu poprzez studnie chłonne lub do zbiorników retencyjnych - oczek wodnych.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) do czasu realizacji gazyfikacji gminy dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
- 2) gazyfikacja obszaru średnim ciśnieniem z istniejącej poza obszarem opracowania sieci gazowej średniego ciśnienia, z włączeniem w rejonie ulicy Szkolnej;
- 3) włączenie poszczególnych nieruchomości do sieci poza obszarem opracowania lub sieci projektowanej w wewnętrznych ciągach komunikacyjnych,
 - a) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepła, inne nie przekraczające dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza); do czasu realizacji sieci gazowej dopuszczalne zasilanie gazem ze zbiornika usytuowanego na terenie własnej działki.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z istniejących i planowanych poza obszarem opracowania planu stacji transformatorowych 15/04 kV;
- 2) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. Dopuszczalna realizacja sieci teletechnicznej;

- 1) projektowane sieci teletechniczne wykonać jako linie kablowe;
- 2) projektowane teletechniczne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

§ 11. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

1. Ze względu na położenie terenu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych „Dolina Kopalna Szczecina” (GZWP 122) obowiązuje:

- 1) zakaz budowy oraz eksploatacji przedsięwzięć mogących wywierać negatywny wpływ na obszar GZWP Nr 122;
- 2) zakaz wykonywania nowych ujęć wód podziemnych, w tym na potrzeby zwykłego korzystania z wód, tj. na potrzeby własnego gospodarstwa domowego;
- 3) nakaz realizacji sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni oraz zakaz wykonywania stałych lub tymczasowych zbiorników na ścieki sanitarne, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 3.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 MN - powierzchnia 2,5779 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25 % powierzchni działki, d) wysokość zabudowy - 2-3 kondygnacji - do 12,0 m, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 lub/i 3 kondygnacji lub/i wysokość 1 kondygnacji krytą dachem przestrzennym, - na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się dominantę kompozycyjną o wysokości do 16,0 m - patrz §3 pkt 6, e) dachy główne symetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 20÷45° (patrz §3 pkt 8,9,10), f) usytuowanie zabudowy równoległe lub prostopadłe do którejkolwiek granicy działki, g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni każdej działki, i) realizacja ogrodzeń i bram na granicach działek będących granicą opracowania planu oraz w liniach rozgraniczających dróg 02 KDW i 07 KP wg §5 ust. 6, j) pomiędzy działkami metalowe ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	a) zasada podziału wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki – 2000 m ² , - minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m, - kąt położenia granic działek – 90°, - maksymalna ilość wydzielanych działek – 8, b) dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	obowiązuje maksymalna ochrona drzew wartościowych pod względem sanitarnym, nie kolidujących z podstawowym zagospodarowaniem;
5)	obsługa komunikacyjna	a) zjazdy na działki o numerach 1, 2, 3, 6 i 7 (patrz rysunek planu) z dróg istniejących poza obszarem opracowania, z realizacją bram i furtek o wysokościach nieprzekraczających wysokości ogrodzenia - patrz §5 ust. 6 pkt 2, b) zjazdy na działki o numerach 4 i 5 (patrz rysunek planu) z drogi wewnętrznej 02 KDW, c) dopuszcza się zjazd na działkę nr 8 bramą - patrz §5 ust. 6 pkt 3 przez drogę poza obszarem opracowania w działce nr 432/2;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach - wg § 10.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu 1a MN - powierzchnia 0,5464 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25 % powierzchni działki,

		<p>d) wysokość zabudowy - 2÷3 kondygnacji - do 12,0 m, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 lub/i 3 kondygnacji lub/i wysokość 1 kondygnacji krytą dachem przestrzennym, - na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się dominantę kompozycyjną o wysokości do 16,0 m - patrz §3 pkt 6,</p> <p>e) usytuowanie zabudowy równoległe lub prostopadłe do którejkolwiek granicy działki,</p> <p>f) dachy główne symetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 20÷45° (patrz §3 pkt 8,9,10),</p> <p>g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego,</p> <p>h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni każdej działki,</p> <p>i) realizacja ogrodzeń i bram na granicach działek będących granicą opracowania planu oraz w liniach rozgraniczających dróg 02 KDW i 06 KP wg §5 ust. 6,</p> <p>j) pomiędzy działkami metalowe ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m;</p>
3)	zasady podziału i scalania terenu	<p>a) zasada podziału wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki – 1000 m², - minimalna szerokość frontu działki – 32,0 m, - maksymalna ilość wydzielanych działek – 4, - kąt położenia granic działek – 90°;</p> <p>b) dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;</p>
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	obowiązuje maksymalna ochrona drzew wartościowych pod względem sanitarnym nie kolidujących z podstawowym zagospodarowaniem;
5)	obsługa komunikacyjna	<p>a) zjazdy na działki nr 3 i 4 (patrz rysunek planu) z drogi istniejącej poza obszarem opracowania, z realizacją bram i furtek o wysokościach nieprzekraczających wysokości ogrodzenia - patrz §5 ust. 6 pkt 2,</p> <p>b) zjazdy na działki nr 1 i 2 (patrz rysunek planu) z drogi wewnętrznej 02 KDW;</p>
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – wg § 10.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 MN - powierzchnia 0,9830 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) zabudowa wolnostojąca,</p> <p>b) obowiązujące, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczalnych wysuniętych części budynku, o szerokości do 30% łącznej szerokości elewacji frontowej, wg rysunku planu,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki,</p> <p>d) wysokość zabudowy - 2÷3 kondygnacji - do 12,0 m, - maksymalną wysokość 3 kondygnacji - do 12,0 m ustala się obligatoryjnie na powierzchni 60÷75% powierzchni zabudowy budynku, - dopuszcza się wysokość 2 kondygnacji - do 9,0 m budynków na 2 działkach w pld. części terenu, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 lub/i 3 kondygnacji lub/i wysokość 1 kondygnacji krytą dachem przestrzennym, - na działkach położonych przy zbiegu dróg 01 KDW i 02 KDW oraz 01 KDW i 03 KDW, na powierzchni do 15 % powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się dominantę kompozycyjną o wysokości do 15,0 m - patrz §3 pkt 6,</p> <p>e) dachy główne symetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 35÷45° (patrz §3 pkt 8,9,10),</p> <p>f) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,</p> <p>g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego,</p> <p>h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 55% powierzchni każdej działki,</p> <p>i) realizacja ogrodzeń na granicach działek będących granicą opracowania planu wg §5 ust. 6 pkt 1,</p> <p>j) pozostałe ogrodzenia metalowe ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m;</p>

3)	zasady podziału i scalania terenu	a) zasada podziału wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki – 900 m ² , - minimalna szerokość frontu działki – 23,0 m, - kąt położenia granic działek – 78÷100°; b) dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	obowiązuje maksymalna ochrona drzew wartościowych pod względem sanitarnym nie kolidujących z podstawowym zagospodarowaniem;
5)	obsługa komunikacyjna	zjazdy na działki z drogi wewnętrznej 01 KDW, 02 KDW lub 03 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – wg § 10.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 MN - powierzchnia 0,5857 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki, d) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - do 9,0 m, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 kondygnacji lub wysokość 1 kondygnacji krytą dachem przestrzennym, - na działce położonej przy zbiegu dróg 01 KDW i 02 KDW, na powierzchni do 15% powierzchni zabudowy budynku, dopuszcza się dominantę kompozycyjną o wysokości do 12,5 m - patrz §3 pkt 6, - na budynku stanowiącym zamknięcie kompozycyjne (patrz rysunek planu) na powierzchni do 15% powierzchni zabudowy, dopuszcza się dominantę kompozycyjną o wysokości do 12,5 m – patrz §3 pkt 6, e) dachy główne symetryczne, czterospadawe z kalenicą, o kącie nachylenia 35°÷45° (patrz §3 pkt 8,9,10), f) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 55% powierzchni każdej działki, i) realizacja ogrodzeń w granicach działek będących granicą opracowania planu wg §5 ust. 4, j) pozostałe ogrodzenia metalowe ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	a) zasada podziału wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki – 900 m ² , - kąt położenia granic działek – 84÷98°; b) dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	obowiązuje maksymalna ochrona drzew wartościowych pod względem sanitarnym nie kolidujących z podstawowym zagospodarowaniem;
5)	obsługa komunikacyjna	zjazdy na działki z drogi wewnętrznej 01 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – wg § 10.

5. Ustalenia dla terenu o symbolu 4 U - powierzchnia 0,0898 ha		
1)	przeznaczenie terenu	a) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe; b) w ptn.- wsch. części terenu lokalizacja budynku portierni – ochrony osiedla;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca poszczególnych funkcji, b) dopuszcza się funkcję mieszkalną kondygnacji poddasza budynku usługowego, c) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, - dopuszcza się lokalizację budynku portierni poza wyznaczoną linią, d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni terenu, e) wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji - do 12,0 m, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 lub 3 kondygnacji lub dach płaski, f) dach główny dwu- lub czterospadawy, o kącie nachylenia 35°÷45° (patrz §3 pkt 8,10), - dopuszcza się dach typu namiotowego,

		g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 30% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, h) wysokość budynku portierni - 1 kondygnacja - do 5,0 m, - dach symetryczny o kącie nachylenia połaci min. 30°, - dopuszcza się dach płaski, i) w pñ. części terenu dopuszczalna lokalizacja 4÷6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni terenu, k) realizacja ogrodzenia w granicy działki będącej granicą opracowania planu wg §5 ust. 6, - na granicy z terenem 3 MN metalowe ogrodzenie ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 2,5 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	obowiązuje maksymalna ochrona drzew wartościowych pod względem sanitarnym nie kolidujących z podstawowym zagospodarowaniem;
5)	obsługa komunikacyjna	zjazd na teren z drogi wewnętrznej 01 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – wg § 10.

6. Ustalenia dla terenu o symbolu 5 U - powierzchnia 0,0705 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) dopuszcza się funkcję mieszkalną kondygnacji poddasza, c) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni terenu, e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - do 12,0 m, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 lub 3 kondygnacji lub dach płaski, f) dach główny symetryczny, czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia 35°÷45° (patrz §3 pkt 8,9,10), g) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, h) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni terenu, j) realizacja ogrodzenia w granicach działki będących granicą opracowania planu wg §5 ust. 6, k) obowiązują, metalowe ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 2,5 m, jednorodne na granicy z terenami 6 US i 01 KDW oraz 7 MN i 8 MN, z uwzględnieniem odcinka bramnego wg §5 ust. 6 pkt 3;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	obsługa komunikacyjna	a) zjazd na teren z drogi wewnętrznej 01 KDW lub drogi poza obszarem opracowania, z realizacją bram i furtek o wysokościach nieprzekraczających wysokości ogrodzenia - patrz §5 ust. 4, b) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – wg § 10.

7. Ustalenia dla terenu o symbolu 6 US - powierzchnia 0,0523 ha		
1)	przeznaczenie terenu	urządzenia sportu i rekreacji z placem zabaw dla dzieci;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz wiat, b) wyposażenie terenu w urządzenia do zabaw dla dzieci najmłodszych i urządzenia do gier sprawnościowych, c) obowiązuje obsadzenie zielenią średnią wokół granic terenu, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni terenu,

		e) obowiązuje jednorodne metalowe, ażurowe ogrodzenie terenu, z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, - na granicy z terenami 5 U i 7 MN o maksymalnej wysokości 2,5 m, - na odcinkach drogi 01 KDW o maksymalnej wysokości 1,8 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	obsługa komunikacyjna	zjazd na teren z drogi wewnętrznej 01 KDW,
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych wiaty w oparciu o i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – wg § 10.

8. Ustalenia dla terenów o symbolach: **7 MN** - powierzchnia 0,1010 ha
7a MN - powierzchnia 0,2032 ha
7b MN - powierzchnia 0,2070 ha

1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, z dopuszczeniem na terenie 7a MN i 7b MN zabudowy łączonej częściami o wysokości max. 2 kondygnacji, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki, d) wysokość zabudowy - 2÷3 kondygnacji - do 12,0 m, - maksymalną wysokość 3 kondygnacji - do 12,0 m ustala się obligatoryjnie na powierzchni 60÷75% powierzchni zabudowy budynku, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 lub/i 3 kondygnacji lub/i wysokość 1 kondygnacji krytą dachem przestrzennym, - na terenie 7b MN na budynku stanowiącym zamknięcie kompozycyjne (patrz rysunek planu) na powierzchni do 15% powierzchni zabudowy, dopuszcza się dominantę kompozycyjną o wysokości do 15,0 m – patrz §3 pkt 6, e) dachy główne symetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 35°÷45° (patrz §3 pkt 8,9,10), f) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 55% powierzchni każdej działki, i) obowiązują, metalowe ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych: - na odcinkach drogi wewnętrznej oraz pomiędzy działkami na terenie 7a MN, o maksymalnej wysokości 1,8 m, - na granicy z terenami 5 U i 6 US, o maksymalnej wysokości 2,5 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	a) zasada podziału terenu 7a MN i 7b MN wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki – 900 m ² , - kąt położenia granic działek na terenie 7a MN – 87÷95°, - kąt położenia granic działek na terenie 7b MN – 83÷99°; b) na terenie 7a MN dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;
4)	obsługa komunikacyjna	zjazdy na działki z drogi wewnętrznej 01 KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – wg § 10.

9. Ustalenia dla terenu o symbolu **8 MN** - powierzchnia 0,8094 ha

1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, d) wysokość zabudowy - 2 kondygnacji - do 9,0 m, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 kondygnacji lub wysokość 1 kondygnacji krytą dachem przestrzennym, e) dachy główne symetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 35°÷45° (patrz §3 pkt 8,9,10), f) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,

		g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 55% powierzchni każdej działki, i) realizacja ogrodzeń w granicach działek będących granicą opracowania planu wg §5 ust. 6, j) pozostałe ogrodzenia metalowe ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m; k) osłony śmietnikowe przy granicy drogi wewnętrznej, zgrupowane przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, z dopuszczalnym zadaszeniem o wys. do 2,5 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	a) zasada podziału wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki – 900 m ² , - kąt położenia granic działek – 85÷97°; b) dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	obowiązuje maksymalna ochrona drzew wartościowych pod względem sanitarnym nie kolidujących z podstawowym zagospodarowaniem;
5)	obsługa komunikacyjna	zjazdy na działki z drogi wewnętrznej 01 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – wg § 10.

10. Ustalenia dla terenu o symbolu 9 MN - powierzchnia 1,3680 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, d) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - do 9,0 m, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 kondygnacji lub wysokość 1 kondygnacji krytą dachem przestrzennym, e) dachy główne symetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 35°÷45° (patrz §3 pkt 8,9,10), f) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 55% powierzchni każdej działki, i) realizacja ogrodzeń w granicach działek będących granicą opracowania planu wg §5 ust. 6, j) pozostałe ogrodzenia metalowe ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	a) zasada podziału wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki – 900 m ² , - kąt położenia granic działek – 81÷98°; b) dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	obowiązuje maksymalna ochrona drzew wartościowych pod względem sanitarnym nie kolidujących z podstawowym zagospodarowaniem;
5)	obsługa komunikacyjna	zjazdy na działki z drogi wewnętrznej 01 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – wg § 10.

11. Ustalenia dla terenu o symbolu 10 MN - powierzchnia 1,6642 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki,

		<p>d) wysokość zabudowy - 2÷3 kondygnacji - do 12,0 m,</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalną wysokość 3 kondygnacji - do 12,0 m ustala się obligatoryjnie na powierzchni 60÷75% powierzchni zabudowy budynku, - na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się taras na poziomie 2 lub/i 3 kondygnacji lub/i wysokość 1 kondygnacji krytą dachem przestrzennym, - na działkach położonych przy zbiegu dróg: 01 KDW i 03 KDW, 01 KDW i 04 KDW oraz 03 KDW i 04 KDW, na powierzchni do 15% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się dominantę kompozycyjną o wysokości do 15,0 m - patrz §3 pkt 6, - na budynku stanowiącym zamknięcie kompozycyjne (patrz rysunek planu) na powierzchni do 15% powierzchni zabudowy dopuszcza się dominantę kompozycyjną o wysokości do 15,0 m – patrz §3 pkt 6, <p>e) dachy główne symetryczne, czterospadawe z kalenicą, o kącie nachylenia $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ (patrz §3 pkt 8,9,10),</p> <p>f) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,</p> <p>g) maksymalna łączna szerokość lukarn - 40% szerokości dolnej krawędzi dachu,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, <p>h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 55% powierzchni każdej działki,</p> <p>i) obowiązują, metalowe ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków murowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m;</p>
3)	zasady podziału i scalania terenu	<p>a) zasada podziału wg rysunku planu,</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia działki – 900 m², - minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m, - kąt położenia granic działek - $83 \div 97^{\circ}$; <p>b) dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna	zjazdy na działki z przyległych dróg wewnętrznych: 01 KDW, 03 KDW, 04 KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – wg § 10.

12. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDW - powierzchnia 0,5434 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷18,0 m, z sięgaczami o szerokości min. 8,0 m - wg rysunku planu,</p> <p>b) przekrój poprzeczny bez konieczności poziomego wydzielania jezdni,</p> <ul style="list-style-type: none"> - nawierzchnia utwardzona, - na całej szerokości dopuszczalna realizacja w jednej płaszczyźnie, z wyróżnioną rysunkiem nawierzchnią jezdni i chodników, - chodniki obustronne, z wyjątkiem odcinków sięgaczy, - dopuszczalne pasy oddzielające jezdnię w formie pasa zieleni niskiej, - zatoki postojowe przy terenie 4 U i 6 US, <p>c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;</p>
3)	zasady podziału i scalania terenu	<p>a) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału,</p> <p>b) dopuszczalne łączenie działek w granicach terenu;</p>
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	przy zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką nie kolidującą z przebiegiem jezdni i sieci infrastruktury technicznej;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	<p>projektowane sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wodociągowa $\varnothing 50 \div 100$ mm, - kanalizacji sanitarnej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - kanalizacji deszczowej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - gazowa średniego ciśnienia $\varnothing 25 \div 90$ mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

13. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDW - powierzchnia 0,1336 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem do 15,0 m - wg rysunku planu,

	i zagospodarowanie terenu	b) przekrój poprzeczny bez konieczności poziomego wydzielania jezdni, - nawierzchnia utwardzona, - na całej szerokości dopuszczalna realizacja w jednej płaszczyźnie, z wyróżnioną rysunkiem nawierzchnią jezdni i chodników, - chodniki obustronne, - dopuszczalne pasy oddzielające jezdnię w formie pasa zieleni niskiej, c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 z możliwością wykorzystania lub przebudowy, b) projektowane sieci: - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia \varnothing 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

14. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDW - powierzchnia 0,1322 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, b) przekrój poprzeczny bez konieczności poziomego wydzielania jezdni, - nawierzchnia utwardzona, - na całej szerokości dopuszczalna realizacja w jednej płaszczyźnie, z wyróżnioną rysunkiem nawierzchnią jezdni i chodników, - chodniki obustronne, - dopuszczalne pasy oddzielające jezdnię w formie pasa zieleni niskiej, c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia \varnothing 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

15. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDW - powierzchnia 0,3114 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny bez konieczności poziomego wydzielania jezdni, - nawierzchnia utwardzona, - na całej szerokości dopuszczalna realizacja w jednej płaszczyźnie, z wyróżnioną rysunkiem nawierzchnią jezdni i chodników, - chodniki obustronne, - dopuszczalne pasy oddzielające jezdnię w formie pasa zieleni niskiej, c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału i scalania terenu	a) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, b) dopuszczalne łączenie działek w granicach terenu;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia \varnothing 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

16. Ustalenia dla terenów o symbolach: 05 KP - powierzchnia 0,0101 ha		
06 KP - powierzchnia 0,0131 ha		
07 KP - powierzchnia 0,0304 ha		

1)	przeznaczenie terenu	wewnętrzna ciąg pieszy, z możliwością wykorzystania przez pojazdy uprzywilejowane w sytuacjach awaryjnych;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających: - 05 KP i 07 KP - 10,0 m, - 06 KP - 13,0 m, b) przekrój poprzeczny - na całej szerokości realizacja w jednej płaszczyźnie, - dopuszcza się nawierzchnie utwardzone lub trawiaste, c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) na terenie 05 KP projektowane sieci: - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia \varnothing 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna; b) na terenie 06 KP projektowane sieci: - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia \varnothing 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna; istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 - do zachowania, c) na terenie 07 KP dopuszcza się przeprowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 14. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VII/117/2000 Rady Gminy Dobra z dnia 23 listopada 2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2000 r. Nr 40, poz. 513, w części dotyczącej terenu objętego niniejszą uchwałą.

§ 15. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dobra.

Przewodniczący Rady