

UCHWAŁA NR XXXVI/.../2014

Rady Gminy Dobra

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Wołczkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645 i 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zm. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379, 768) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/380/13 Rady Gminy Dobra z dnia 24 października 2013 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Wołczkowo, przyjętego uchwałą nr XX/282/08 Rady Gminy Dobra z dnia 18 września 2008 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 92, poz. 1964 z dnia 13 listopada 2008 r.], po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń 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 XXXVIII/558/2010 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Wołczkowo, zwaną dalej zmianą w planie.

2. Granice obszaru objętego zmianą w planie o łącznej powierzchni 11,586 ha określa rysunek zmiany w planie, zwany dalej rysunkiem zmiany w planie.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany w planie w skali 1: 1 000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany w planie;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Przedmiotem zmiany w planie jest przywrócenie dawnego układu komunikacyjnego zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym i związanego z tym ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami towarzyszącymi oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) **1MN, 2MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **3MN/U, 6 MN/U, 11 MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- 3) **5US** – teren sportu i rekreacji,
- 4) **13IT, 14IT** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) **15KD.L** – teren drogi publicznej - klasy lokalnej,
- 6) **16KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- 7) **17KP** – teren ciągu pieszego.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmianą w planie i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w zmianie planu terminów:

- 1) kalenica główna - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenia główne;
- 2) połączenia główne - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączenia dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 3) kąt nachylenia połączenia dachowych – kąt nachylenia głównych połączenia dachu budynku;
- 4) dach stromy - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączenia dachowych równej i powyżej 30°;
- 5) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) teren elementarny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo- literowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązująca linia zabudowy - linia usytuowania budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego; dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/2 szerokości elewacji; dla budynków garażowych wolno stojących oraz budynków gospodarczych linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
- 10) wysokość elewacji frontowej - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połączenia głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połączenia;

- 11) przepisy odrębne - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, Której Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 12) reklama wolno stojąca - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 13) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy;
- 14) tymczasowe zagospodarowanie terenu – sposób korzystania z terenu przed docelowym zainwestowaniem, zgodnym z funkcją terenu określoną w planie miejscowym;
- 15) zorganizowana zieleń publiczna - zieleń urządzona wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach obszaru objętego zmianą w planie:

- 1) nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) nie występują tereny objęte procedurą scalania i podziału nieruchomości w trybie art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) nie występują chronione gatunki roślin, wyszczególnione w przepisach odrębnych dotyczących gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną,
- 5) nie znajdują się tereny objęte formami ochrony przyrody ustanowionymi prawnie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody,
- 6) nie znajdują się tereny położone w granicach:
 - a) obszarów cennych przyrodniczo,
 - b) obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000,
 - c) specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000,
 - d) projektowanych obszarów Natura 2000 wg wykazu Ministerstwa Środowiska,stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze zmiany w planie ustala się:

- 1) realizację planowanej zabudowy w następujący sposób: na zamknięciu kompozycyjnym winien być zlokalizowany obiekt mieszkalny lub mieszkalno-usługowy bądź jego część - zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany w planie;
- 2) następujący zakres usług dopuszczalny w budynkach mieszkalnych: medyczne, handlowe, gastronomiczne, biurowe, turystyki [najmu pokoi], usługi rzemieślnicze w

zakresie obsługi klientów oraz usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, które nie wymagają składowania materiałów i towarów na otwartym terenie oraz nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;

- 3) zakaz lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 4) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych oraz garaży i miejsc parkingowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 5) zakaz lokalizacji garaży blaszanych oraz obiektów o charakterze kontenerowym;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów oraz pomieszczeń dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;
- 7) lokalizację obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 8) przystosowanie obiektów w części usługowej i rozwiązań komunikacyjnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) na jednej działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 6MN/U i 8MN gdzie ustala się możliwość realizacji dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 10) jednakowy kąt nachylenia połączy dachowych dla wszystkich obiektów, usytuowanych na terenie działki budowlanej;

2. Na obszarze zmiany w planie dopuszcza się:

- 1) realizację zabudowy bliźniaczej i gospodarczej przy granicy sąsiednich działek budowlanych pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, ustaloną od strony drogi publicznej 15KD.L i wewnętrznej 16KDW:
 - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,5m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,
 - b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 1,5 m;
- 3) lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki, sytuowanych w głębi posesji;
- 4) możliwość realizacji lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.

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

3. Teren objęty zmianą w planie położony jest na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych [Nr 122], na którym wyklucza się realizację inwestycji, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

4. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) uzupełnienia nowymi nasadzeniami gatunkami rodzimymi
- 2) nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenu istniejącej drogi gminnej, oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L oraz wzdłuż terenów sąsiednich wykorzystywanych rolniczo, położonych poza granicami opracowania;
- 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach terenu elementarnego;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków użytkowania dla funkcji mieszkalnej, poprzez:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów, itp.,
 - b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym obowiązujące normy odrębne;
- 6) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
 - b) realizacji przedsięwzięć, związanych z obsługą samochodów [warsztatów, myjni samochodowych itp.];
- 7) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
 - b) zapobiegać rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu w granicach obszaru zmiany w planie oraz zasypywaniu gruntów przyległych, ustalić sposoby zachowania istniejących wartości rzeźby terenu, stosownie do potrzeb przyrodniczych, gospodarczych i krajobrazowych,
 - c) określić sposoby przeciwdziałania erozji wodnej i wietrznej podczas prowadzenia prac budowlanych oraz po ich zakończeniu,
 - d) przewidzieć zdjęcie próchniczej warstwy ziemi - zaleca się wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie;
- 8) zachowanie istniejących na obszarze zmiany w planie rowu melioracyjnego; w przypadku kolizji z projektowaną infrastrukturą – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych;
- 9) W przypadku natrafienia podczas prac budowlanych na urządzenia melioracji szczegółowej należy dokonać ich przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) projektowane utwardzone nawierzchnie powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) W obrębie obszaru objętego niniejszą zmianą w planie występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;

- 2) Ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w obrębie których obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników wzdłuż poszczególnych dróg i ciągu pieszego;
- 2) ustala się zakaz grodzenia terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie symbolem 17KP od strony drogi wewnętrznej 16KDW i drogi publicznej 15KD.L;
- 3) wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem 17KP ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m;
- 4) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych - reklam wolno stojących oraz pylonów reklamowych,
 - b) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności prowadzonej na terenie objętym zmianą w planie dopuszcza się w formie szyldów o powierzchni do 3,0m² umieszczonych na elewacji budynku jako wbudowane oraz reklam wolnostojących o powierzchni do 5,0m²,
 - c) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących, o których mowa w pkt. 2 lit. b, w pasie drogowym.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości objętych zmianą w planie:

- 1) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany w planie;
- 2) ustala się podział obszaru zmiany w planie po liniach rozgraniczających poszczególne tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwi przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 4) dopuszcza się podział terenów: 1MN, 2N, 4MN, 7MN, 8N, 9 MN, 10MN, 12MN pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:
 - a) 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, przy szerokości frontu działki – min. 22m – przy działkach narożnych – min. 15m;
 - b) 500 m² – dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej przy szerokości frontu działki – min. 15m;

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
 - d) dopuszcza się odstępstwo o $+5/-5$ stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek;
 - e) dopuszcza się 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni nowo wydzielanych działek.
- 5) określone w pkt.4 minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie odnoszą się do:
- a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielonych działek, stanowiących wewnętrzne dojścia,
 - c) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej, aby dostosować wielkość działek do parametrów określonych w pkt.4.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą w planie odbywać się będzie z istniejącej drogi publicznej i projektowanych dróg wewnętrznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą w planie z układem zewnętrznym zapewni: droga gminna, oznaczona na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L [dz. nr 385], przebiegająca przez obszar opracowania, łącząca miejscowość Wołczkowo z Redlicą;
- 3) na terenie zmiany w planie należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla biur, usług komunalnych i socjalnych, administracji - 2 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej,
 - d) dla pensjonatów – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
 - e) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych - min. 1miejsce postojowe na 10 użytkowników,
 - f) dla kortów tenisowych – 2 miejsca postojowe na kort,
 - g) dla innych usług – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla usług medycznych – 1 miejsce postojowe na gabinet;

- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, a dla liczby większej od 0,5 - do 1;
- 5) na terenach komunikacji drogowej ustala się możliwość lokalizowania:
 - a) przyulicznych pasów i zatok postojowych dla samochodów;
 - b) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek wyłącznie w liniach rozgraniczających drogi lokalnej;
 - c) wiat przystankowych z punktami sprzedaży biletów i prasy;
 - d) ścieżek rowerowych;
 - e) zieleni przyulicznej;
 - f) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
 - g) urządzeń organizacji ruchu;
 - h) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.
- 6) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego [sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne oraz inne sieci niezbędne do funkcjonowania „terenów zurbanizowanych”];
- 7) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w istniejących i projektowanych drogach oraz drogach przebiegających poza granicami opracowania;
- 2) sieci uzbrojenia terenu prowadzi się w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny, niebędące drogami;
- 4) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej dla potrzeb realizacji ustaleń zmiany w planie, poprzez zmianę jej przekrojów i przebiegów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zasilenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w bezpośrednio przyległych do obszaru zmiany w planie drogach i bazującej na ujęciu wody w Wołczkowie,
 - b) parametry projektowanej sieci - $\varnothing 80 \text{ mm} \div 110 \text{ mm}$,
 - c) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej, po przeprowadzeniu badań specjalistycznych, które określą ich konkretną lokalizację w terenie,
 - d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych montowanych na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno - tłoczną i projektowana przepompownię ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Redlicy, położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) parametry projektowanej sieci - \varnothing 150 mm ÷ 300 mm,
 - c) zakaz realizacji zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej odprowadzeniem do istniejącego kanału Wołczkowskiego – wylot zaopatrzyć w urządzenie podczyszczające - parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - \varnothing 150 mm ÷ 300 mm,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych na własnym terenie,
 - c) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii takie jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, źródła kogeneracji rozproszonej;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę telekomunikacyjną z projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) realizację nowych sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wykonanie sieci abonenckiej jako sieci kablowej w kanalizacji teletechnicznej;
- 11) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku zmiany w planie symbolem 14IT i/lub 13IT,
 - b) stacje transformatorowe zasilić linią kablową średniego napięcia 15 kV z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza granicami opracowania,
 - c) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia 0,4 kV,
 - d) budowa oświetlenia ulicznego we wszystkich ciągach komunikacyjnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie obiektów na obszarze opracowania z sieci gazowej w zależności od zapotrzebowania na paliwo gazowe zainteresowanych odbiorców; szafki gazowe lokalizować na granicy własności poszczególnych nieruchomości,
 - b) parametry projektowanej sieci - \varnothing 25 mm ÷ 125 mm,
 - c) zakaz stosowania gazu bezprzewodowego;
- 13) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów -usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 14) przy realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej obowiązuje przestrzeganie postanowień § 7 niniejszej uchwały w zakresie objętym ochroną konserwatorską.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolami:

- 1) 1MN o powierzchni 0,98 ha;
- 2) 2MN o powierzchni 0,52 ha;
- 3) 4MN o powierzchni 0,85 ha;
- 4) 7MN o powierzchni 0,66 ha;
- 5) 8MN o powierzchni 0,62 ha;
- 6) 9MN o powierzchni 1,41 ha;
- 7) 10MN o powierzchni 0,88 ha;
- 8) 12MN o powierzchni 2,33 ha;

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;
- 2) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany w planie:
 - a) dla terenu 1MN:
 - obowiązująca – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - obowiązująca na działce nr 867/5 – zgodnie z rysunkiem zmiany w planie,
 - nieprzekraczalna - w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogę publiczną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L,
 - nieprzekraczalna - w odległości 10,0m od działki drogowej nr 500 [obręb Wołczkowo], położonej poza granicami opracowania,
 - nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 5US,
 - b) dla terenu 2MN:
 - obowiązująca – w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - nieprzekraczalna - w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej drogę publiczną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L oraz od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW [na terenie działki nr 867/32],
 - nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ciąg pieszy, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 17KP,
 - c) dla terenu 4MN:
 - obowiązująca i nieprzekraczalna – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - d) dla terenu 7MN:
 - obowiązująca i nieprzekraczalna – w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,

- nieprzekraczalna - w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej drogę publiczną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L,
 - nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ciąg pieszy, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 17KP,
- e) dla terenu 8MN:
- obowiązująca i nieprzekraczalna – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - nieprzekraczalna - w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 14IT,
- f) dla terenu 9MN:
- obowiązująca – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - obowiązująca na działce nr 867/23 – zgodnie z rysunkiem zmiany w planie,
 - nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 5US,
 - nieprzekraczalna - w odległości 10,0m od działki drogowej nr 17 [obręb Bezrzecze], położonej poza granicami opracowania,
- g) dla terenu 10MN:
- obowiązująca i nieprzekraczalna – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
- h) dla terenu 12MN:
- obowiązująca – w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogę publiczną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L,
 - nieprzekraczalna - w odległości 10,0m od działki drogowej nr 499 [obręb Wołczkowo], położonej poza granicami opracowania,
 - nieprzekraczalna – w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 13IT;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, w granicach: od 8,0m do 11,0m,
 - b) gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna, max. 6,0m;
- 4) wysokość elewacji frontowej [wysokość okapu] budynku:
- a) mieszkalnego – w granicach: od 3,0m do 4,5m,
 - b) gospodarczego i garażowego - max. 3,5m;
- 5) poziom parteru budynków - do 0,5m nad poziomem terenu;
- 6) geometria dachu:
- a) dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30⁰ do 45⁰,
 - b) układ głównej kalenicy budynku równoległy w stosunku do frontu działki z wyłączeniem działek narożnych;
 - c) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się prostopadły lub równoległy układ głównej kalenicy w stosunku do frontu działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny - 0,15,

- b) maksymalny - 0,5;
- 8) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 25 % powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min 60 % powierzchni działki;
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg §6 odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenów, oznaczonych na rysunku zmiany w planie symbolami: 1MN, 2MN i 12MN występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
- 2) obowiązują ustalenia wg §7 ust. 2.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 1MN stanowi działki nr: 867/2 - 867/11 oraz część działek nr: 867/1;
- 2) teren 2MN stanowi działki nr: 867/32 - 867/36 i część działki nr 867/37 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 3) teren 4MN stanowi działki nr: 867/50 - 867/58;
- 4) teren 7MN stanowi działki nr: 867/39 - 867/45 i część działki nr 867/38 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 5) teren 8MN stanowi działki nr: 867/65, 867/67 - 867/72;
- 6) teren 9MN stanowi działki nr: 867/14 - 867/29;
- 7) teren 10MN stanowi działki nr: 867/73 - 867/82;
- 8) teren 12MN stanowi działki nr: 511/7 - 511/15 oraz część działki nr 511/6 i część działki nr 511/4 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 9) dopuszcza się podział terenów: 1MN, 2N, 4MN, 7MN, 8N, 9 MN, 10MN, 12MN zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN z bezpośrednio przyległej do terenów drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 2MN, 7MN, 12MN z bezpośrednio przyległej do terenów drogi publicznej oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L;
- 3) niezbędną ilość miejsc postojowych dla zabudowy oblicza się według wskaźnika podanego w § 11 pkt. 3 niniejszej uchwały;
- 4) miejsca postojowe należy kształtować w ramach własnej działki budowlanej.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolami:

- 1) **3MN/U** o powierzchni 0,26 ha;
- 2) **6MN/U** o powierzchni 0,64 ha;

- 3) **11MN/U** o powierzchni 0,19 ha;
2. Powierzchnia użytkowa usług w budynku mieszkalnym - max. 200,0 m², jednak nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) forma zabudowy - zabudowa wolnostojąca, bliźniacza;
 - 2) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany w planie:
 - a) dla terenu 3MN/U:
 - obowiązująca - w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - nieprzekraczalna - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - b) dla terenu 6MN/U:
 - obowiązująca i nieprzekraczalna - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - c) dla terenu 11MN/U:
 - nieprzekraczalna - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW,
 - nieprzekraczalna - w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogę publiczną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L,
 - nieprzekraczalna - w odległości 10,0m od działki drogowej nr 17 [obręb Bezrzecze], położonej poza granicami opracowania,
 - 3) wysokość zabudowy:
 - d) mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, w granicach: od 8,0m do 11,0m,
 - e) gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna, max. 6,0m;
 - 4) wysokość elewacji frontowej [wysokość okapu] budynku:
 - a) mieszkalnego - w granicach: od 3,0m do 4,5m,
 - b) gospodarczego i garażowego - max. 3,5m;
 - 5) poziom parteru budynków - do 0,5m nad poziomem terenu; dla części usługowej poziom parteru wejścia winien kształtować się na poziomie do 0,3m.
 - 6) geometria dachu:
 - a) dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30⁰ do 45⁰,
 - b) dopuszcza się również inny typ dachu przestrzennego [dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 30⁰],
 - c) układ głównej kalenicy budynku równoległy w stosunku do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 16KDW;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,2,
 - b) maksymalny - 0,7;
 - 8) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - max. 25 % powierzchni działki przy realizacji jedynie funkcji mieszkaniowej,
 - b) zabudowy - max. 40 % powierzchni działki przy realizacji również usług,

c) biologicznie czynnej – min 40 % powierzchni działki.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg §6 ust. 1, 2, 3 i odpowiednio 4.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 3MN/U stanowi działki nr: 867/47, 867/49 - ustala się zakaz wtórnego podziału;
- 2) teren 6MN/U stanowi działki nr: 867/59 - 867/64 - ustala się zakaz wtórnego podziału;
- 3) teren 11MN/U stanowi działkę nr: 867/30 oraz część działki nr: 867/31 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające - po wydzieleniu terenu obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 3MN/U, 6MN/U, 11MN/U z bezpośrednio przyległej do terenów drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW;
- 2) dla działki nr 867/31 położonej na terenie oznaczonym symbolem 11MN/U ustala się zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L,
- 3) niezbędną ilość miejsc postojowych dla zabudowy oblicza się według wskaźnika podanego w § 11 pkt. 3 niniejszej uchwały;
- 4) miejsca postojowe należy kształtować w ramach własnej działki budowlanej.

§ 15. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 5US o powierzchni 0,17 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację placu zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych i / lub boisk sportowych np. siatkówki, koszykówki lub kortu tenisowego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.70% powierzchni ustalenia; przy realizacji boisk sportowych do gier udział powierzchni biologicznie czynnej – min.20% powierzchni ustalenia,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji oświetlenia oraz wykonania utwardzonej nawierzchni ścieżki spacerowej [np. kostka kamienna];
- 6) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren 5US.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni [zieleni wysokiej i średniej] od strony przyległych terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku zmiany w planie symbolami 1MN i 9MN;
- 2) obowiązują ustalenia wg §6 ust. 1, 2, 3 i odpowiednio ust. 4.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia wg §8;
- 2) dopuszcza się możliwość grodzenia terenu 5US ażurowym ogrodzeniem lub żywopłotem ciętym;
- 3) w przypadku realizacji kortu tenisowego ogrodzenie ochronne terenu z siatki drucianej winno mieć wysokość 4,0m, zaś w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się ogrodzenie powyżej 4,0m, jednak nie wyżej niż do wysokości 8,0m.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 5US stanowi działkę nr 867/12, 867/13 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu ustala się zakaz wtórnych podziałów;
- 3) dopuszcza się połączenie działek nr: 867/12 i 867/13.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt. 1, 3 - 5, 14 niniejszej uchwały.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 5US z bezpośrednio przyległej do terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) W rejonie terenu 5US w pasie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW wyznaczyć minimum dwa miejsca postojowe dla potrzeb użytkowników terenu rekreacyjno - sportowego.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku zmiany w planie symbolami:

- 1) **13IT** o powierzchni 0,03 ha;
- 2) **14IT** o powierzchni 0,01 ha.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 13IT ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV [miejska, kontenerowa, słupowa] oraz przepompowni ścieków.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 14IT ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV [miejska, kontenerowa, słupowa].

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy miejskiej stacji transformatorowej - max. 5,0m
- 2) geometria dachu miejskiej stacji transformatorowej:
 - a) dach symetryczny czterospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° - 45°
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny - 0,3;
- 4) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy dla terenu 13IT - max. 30 % powierzchni działki,
 - b) zabudowy dla terenu 14IT - max. 50 % powierzchni działki,
 - c) biologicznie czynnej - min. 30 % powierzchni działki.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) od strony terenów oznaczonych na rysunku zmiany w planie symbolami 8MN i 12MN ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej niskiej i średnio-wysokiej;
- 2) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1, 2, 3 i odpowiednio ust. 4.

6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia wg §8.

7. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 13IT stanowi część działek nr: 511/5 i 511/4 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek dla poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) teren 14IT stanowi działkę nr 867/66 - ustala się zakaz wtórnego podziału.

8. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dla terenu 13IT - zasilanie stacji transformatorowej projektowanymi liniami kablowymi średniego napięcia, przebiegającymi w przylegającej drodze publicznej, oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L;
- 2) dla terenu 14IT - zasilanie stacji transformatorowej projektowanymi liniami kablowymi średniego napięcia przebiegającymi w przylegającej drodze wewnętrznej, oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW.

9. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 13IT - ustala się obsługę komunikacyjną poprzez publiczną drogę lokalną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L bądź poprzez drogę, położoną poza granicami opracowania [dz. nr 17];
- 2) dla terenu 14IT - ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW;
- 3) planowane urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagają realizacji miejsc postojowych.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej – klasy lokalnej, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem **15KD.L** o powierzchni 0,60 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 11,0m do 12,0m - zgodnie z rysunkiem zmiany w planie;
- 2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż jezdni;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się obowiązek wprowadzenia zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu komunikacyjnego;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu, oznaczonego na rysunku zmiany w planie symbolem: 15KD.L występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
- 2) obowiązują ustalenia wg §7 ust. 2.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia wg §8.

6. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 15KD.L stanowi część działek nr: 385, 511/6, 511/5, 867/31 i 867/1 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające,
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej [wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa i teletechniczna] w liniach rozgraniczających terenu z możliwością ich przebudowy;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone w granicach planu i poza jego granicami.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą publiczną [dz. nr 17] oraz działkę drogową nr 500 [obręb Wołczkowo].

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem **16KDW** o powierzchni 1,41 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dwustronny chodnik;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż jezdni;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu, oznaczonego na rysunku zmiany w planie symbolem: 16KDW występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
- 2) obowiązują ustalenia wg §7 ust. 2.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia wg §8.

6. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 16KDW stanowi działkę nr: 867/46;
- 2) obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej [wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa i teletechniczna] w liniach rozgraniczających terenu z możliwością ich modernizacji i przebudowy;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone w granicach zmiany w planie i poza jego granicami.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna poprzez dwa skrzyżowania z drogą publiczną, oznaczoną na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L.

§ 19. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem **17KP** o powierzchni 0,006 ha.

2. Teren 17 KP stanowi również pas techniczny dla przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 2,0m - zgodnie z rysunkiem zmiany w planie;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) dopuszcza się wykonanie ciągu pieszego o utwardzonej nawierzchni np. kostki kamiennej.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu pieszego.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia wg §8.

6. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 17KP stanowi część działek nr: 867/37 i 867/38 - teren wymaga wydzielenia po liniach rozgraniczających teren,
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone w granicach planu i poza jego granicami.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 17KP z drogi publicznej oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 15KD.L oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany w planie symbolem 16KDW;
- 2) ustala się zakaz ruchu kołowego.

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości w wysokości 0%, ponieważ nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszej zmiany w planie.

§ 21. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany w planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą zmianą w planie tracą moc ustalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętej uchwałą nr XX/282/08 Rady Gminy Dobra z dnia 18 września 2008 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 listopada 2008 r. nr 92, poz. 1964].

§ 23. Decyzją Nr GZ.tr.051/602-285/01 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 września 2001 r. oraz decyzją GKN.2.N-7711-289/01 Wojewody zachodniopomorskiego z dnia 28 września 2001 r. - grunty rolne klasy R IIIb, R IVa i R IVb, objęte niniejszą zmianą w planie, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

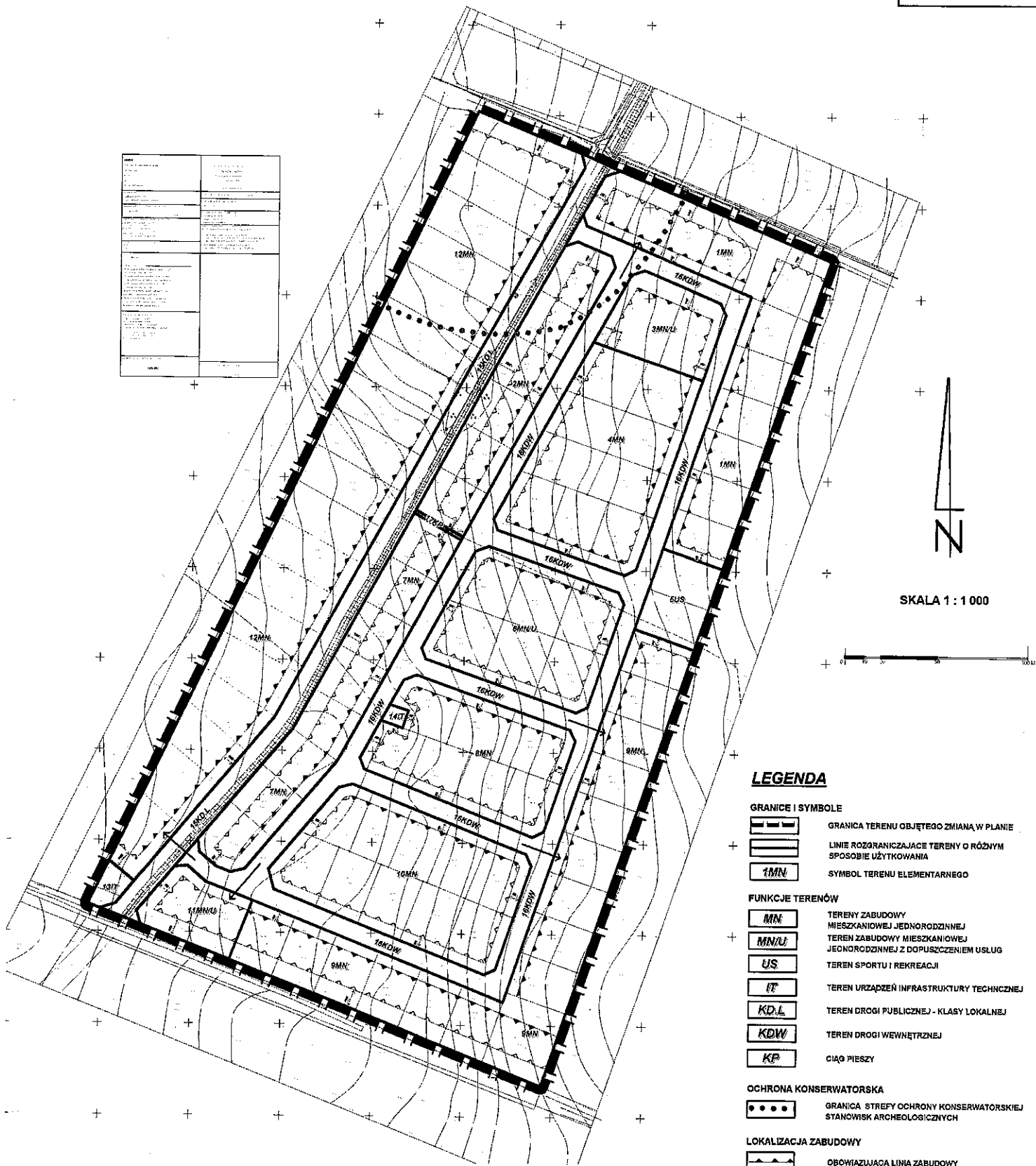
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej urzędu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Bartłomiej Miluch

Miluch

<p>1. DANE OGÓLNE</p> <p>1.1. Nazwa projektu: Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, obręb ewidencyjny Wołczkowo</p> <p>1.2. Inwestor: Urząd Gminy Dobra</p> <p>1.3. Adres: Dobra, ul. Wołczkowska</p>	
<p>2. DANE O PROJEKCI</p> <p>2.1. Tytuł: Projekt zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, obręb ewidencyjny Wołczkowo</p> <p>2.2. Skala: 1:1000</p> <p>2.3. Data:</p>	
<p>3. DANE O AUTORZE</p> <p>3.1. Nazwa:</p> <p>3.2. Adres:</p> <p>3.3. Telefon:</p> <p>3.4. E-mail:</p>	
<p>4. DANE O OBLIECIE</p> <p>4.1. Powierzchnia:</p> <p>4.2. Liczba działek:</p>	



SKALA 1 : 1 000



LEGENDA

GRANICE I SYMBOLE

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ W PLANIE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

FUNKCJE TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TEREN SPORTU I REKREACJI
- TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY LOKALNEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- CIĄG PIESZY

OCHRONA KONSERWATORSKA

- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

LOKALIZACJA ZABUDOWY

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

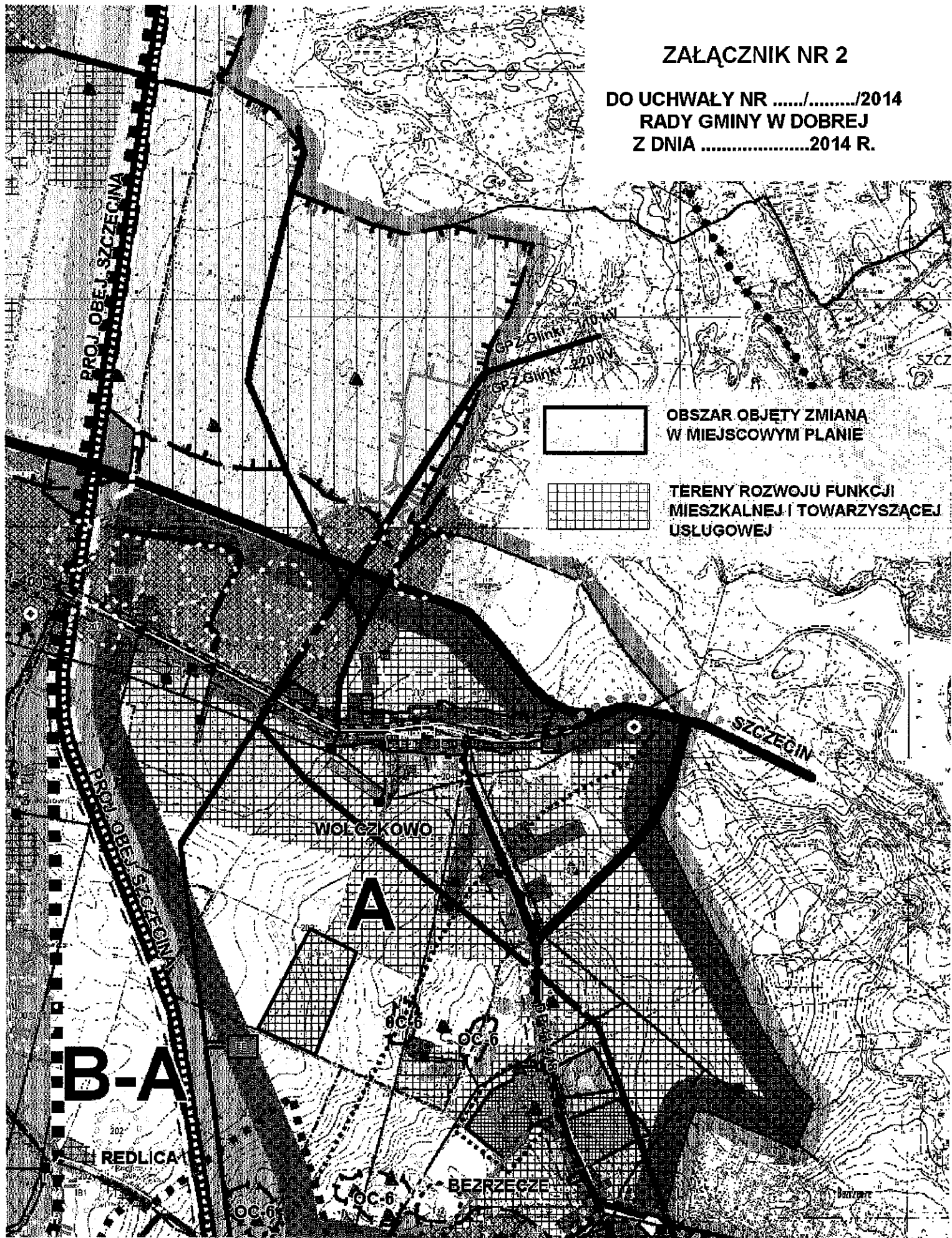
ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- PROPOZYCYJNY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- PROPOZYCYJNE ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE

**ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA
OBRĘB EWIDENCYJNY WOŁCZKOWO**

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR/...../2014
RADY GMINY W DOBREJ
Z DNIA2014 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA

**DO UCHWAŁY
NR XXXVI.../2014
RADY GMINY DOBRA
z dnia 30 października 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy
Dobra w obrębie ewidencyjnym Wołczkowo**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY W PLANIE**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

do projektu „zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra - obręb geodezyjny Wołczkowo, wyłożonego do wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 24 marca 2014 r. do 15 kwietnia 2014 r. oraz w terminie, określonym w art.17 pkt 11 w/w ustawy, **nie wniesiono żadnych uwag.**

w sprawie uchwalenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy
Dobra w obrębie ewidencyjnym Wołczkowo

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZADAŃ
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami], Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszej zmianie w planie obejmują:

- 1) publiczną drogę lokalną - ul.Ogrodowa;
- 2) sieci podziemnej infrastruktury technicznej,
- 3) tereny urządzeń i obiektów technicznych - przepompownia ścieków sanitarnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust.2:

1.Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń niniejszego planu.

§ 3. Zasady finansowania ww. zadań własnych gminy

1. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określi Rada Gminy p.n. „Wieloletni Plan Inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

2. Zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych wskazanych w § 1 ust. 2 pkt. 1 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej, finansowana będzie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j.: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

**Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVI/.../ 2014
Rady Gminy Dobra
z dnia 30 października 2014 r.**

Zmiana planu zainicjowana została Uchwałą Nr XXVII/380/13 Rady Gminy Dobra z dnia 24 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Wołczkowo, przyjętego uchwałą nr XX/282/08 Rady Gminy Dobra z dnia 18 września 2008 r.

Przedmiotem zmian, określonych w uchwale wszczynającej, jest przywrócenie dawnego układu komunikacyjnego zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym, co pozwoli na realizację zabudowy mieszkaniowej na poszczególnych działkach budowlanych.

Wprowadzone zmiany nie mają wpływu na podstawowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

Przeprowadzona w trybie opracowywania planu prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń zmiany planu nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

WÓJT

Teresa Dera