

§ 1. Uchyla się uchwałę Nr XXXIV/249/10 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie podziału gminy Bierzwnik na okręgi wyborcze, ustalenia ich granic i numerów oraz liczby radnych wybieranych w każdym okręgu wyborczym.

§ 2. Pozostaje w mocy uchwała Nr XXV/151/02 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie ustalenia okręgów wyborczych, ich numerów oraz liczby radnych wybieranych w każdym okręgu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierzwnik.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy.

Przewodniczący Rady

**Henryk Panek**

**1503**

**UCHWAŁA NR XXXVIII/559/10  
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 uchwała, 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 XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r., uchwała 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 jednorodzinne 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  $6^\circ$  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 umożliwiająca 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  $0,5 \text{ m}^2$  umieszczanych na elewacji frontowej,
  - c) na terenach usługowych o symbolu U oznakowanie działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do  $2,0 \text{ m}^2$  umieszczanych na elewacji frontowej lub/i jako wolnostojące przed budynkiem w granicach działki, o powierzchni do  $2,5 \text{ m}^2$ .

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 cokolem 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 furtki 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:

**§ 6.** Ustala się zasady podziału terenu:

1. Zasadę podziału terenów na działki oznaczono na rysunku planu, określającym wydzielenia 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 m<sup>2</sup>;
- 2) działek wolnostojących usług i funkcji pomocniczych - 650 m<sup>2</sup>;
- 3) innych działek nie przeznaczonego pod zabudowę,
  - terenu sportowo-rekreacyjnego - 500 m<sup>2</sup>,
  - ciągów pieszych - 100 m<sup>2</sup>.

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

4. Dopuszcza się wydzielenia 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- c) gabinety lekarskie, kancelarie, itp. - 2 m.p. / 1 gabinet, niezależnie od zapewnienia ilości miejsc wynikającej z funkcji mieszkalnej.

3. Zaopatrzenie w gaz:

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie z wodociągu zbiorowego ujęcia Bezrzece magistralą wodociągową (poza obszarem opracowania), z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociągową;

- 2) sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów 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 <b>1 MN</b> - 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 O2 KDW i O7 KP wg § 5 ust. 6,
		j) pomiędzy działkami metalowe ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem cokołów i słupków muryowanych, o maksymalnej wysokości 1,8 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	a) zasada podziału wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki - 2000 m <sup>2</sup> , - 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 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 O2 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 <b>1a MN</b> - 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,
		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) usytuowanie zabudowy równoległe lub prostopadłe do którejkolwiek granicy działki,
		f) dachy głównesymetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 20 ÷ 45° (patrz § 3 pkt 8, 9, 10),
		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 O2 KDW i O6 KP wg § 5 ust. 6,

		j)	po między 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 - 1000 m <sup>2</sup> , - minimalna szerokość frontu działki - 32,0 m, - maksymalna ilość wydzielanych działek - 4, - kąt położenia granic działek - 90°;
		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 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,
		b)	zjazdy na działki nr 1 i 2 (patrz rysunek planu) z drogi wewnętrznej 02 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.

<b>3. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 MN - powierzchnia 0,9830 ha</b>			
1)	przeznaczenie terenu		zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a)	zabudowa wolnostojąca,
		b)	obowiązujące, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczalnych wysuniętych części budynku, o szerokości do 30% łącznej szerokości elewacji frontowej, 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, - dopuszcza się wysokość 2 kondygnacji - do 9,0 m budynków na 2 działkach w płd. 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,
		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 na granicach działek będących granicą opracowania planu wg § 5 ust. 6 pkt 1,
		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 <sup>2</sup> , - 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.

<b>4. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 MN - powierzchnia 0,5857 ha</b>			
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 O1 KDW i O2 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, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ (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 <sup>2</sup> , - kąt położenia granic działek - $84 \div 98^{\circ}$ ,
		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		zjazd na działki z drogi wewnętrznej O1 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 czterospadowy, o kącie nachylenia $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ (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 połąci min. $30^{\circ}$ , - dopuszcza się dach płaski,
		i)	w ptn. 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 O1 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 $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ (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 <b>6 US</b> - 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 połączeń dachowych wiaty w oparciu o i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze - wg § 10.

8. Ustalenia dla terenów o symbolach: <b>7 MN</b> - powierzchnia 0,1010 ha <b>7a MN</b> - powierzchnia 0,2032 ha <b>7b MN</b> - 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 wysokościmax. 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 $60 \div 75\%$ 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 $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ (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 <sup>2</sup> , - 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 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 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;
		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 <sup>2</sup> , - 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 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
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 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 <b>10 MN</b> - 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,
		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 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,
		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, o maksymalnej wysokości 1,8 m;
3)	zasady podziału i scalania terenu	a)	zasada podziału wg rysunku planu, - minimalna powierzchnia działki - 900 m <sup>2</sup> , - minimalna szerokość frontu działki - 22,0 m, - kąt położenia granic działek - 83 ÷ 97°;
		b)	dopuszczalne łączenie działek w granicach podziałów projektowanych;
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 <b>01 KDW</b> - powierzchnia 0,5434 ha			
1)	przeznaczenie terenu		droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 ÷ 1 8,0 m, z sięgaczami o szerokości min. 8,0 m - wg rysunku planu,
		b)	przekrój poprzeczny bez konieczności poziomego wydzielenia jezdni, - 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,
		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 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		projektowane sieci: - wodociągowa Ø 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej Ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia Ø 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

13. Ustalenia dla terenu o symbolu <b>02 KDW</b> - powierzchnia 0,1336 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem do 15,0 m - wg rysunku planu,
		b) przekrój poprzeczny bez konieczności poziomego wydzielenia 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 scalania terenu	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej Ø 200 z możliwością wykorzystania lub przebudowy,
		b) projektowane sieci: - wodociągowa Ø 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji deszczowej Ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia Ø 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

14. Ustalenia dla terenu o symbolu <b>03 KDW</b> - 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 wydzielenia 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 scalania terenu	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa Ø 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej Ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia Ø 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

15. Ustalenia dla terenu o symbolu <b>04 KDW</b> - 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 wydzielenia 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 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 Ø 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej Ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia Ø 25 ÷ 90 mm, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

16. Ustalenia dla terenów o symbolach: <b>05 KP</b> - powierzchnia 0,0101 ha <b>06 KP</b> - powierzchnia 0,0131 ha <b>07 KP</b> - powierzchnia 0,0304 ha		
przeznaczenie terenu		wewnętrzna ciąg pieszy, z możliwością wykorzystania przez pojazdy uprzywilejowane w sytuacjach awaryjnych;
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;
zasady podziału scalania terenu		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
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.

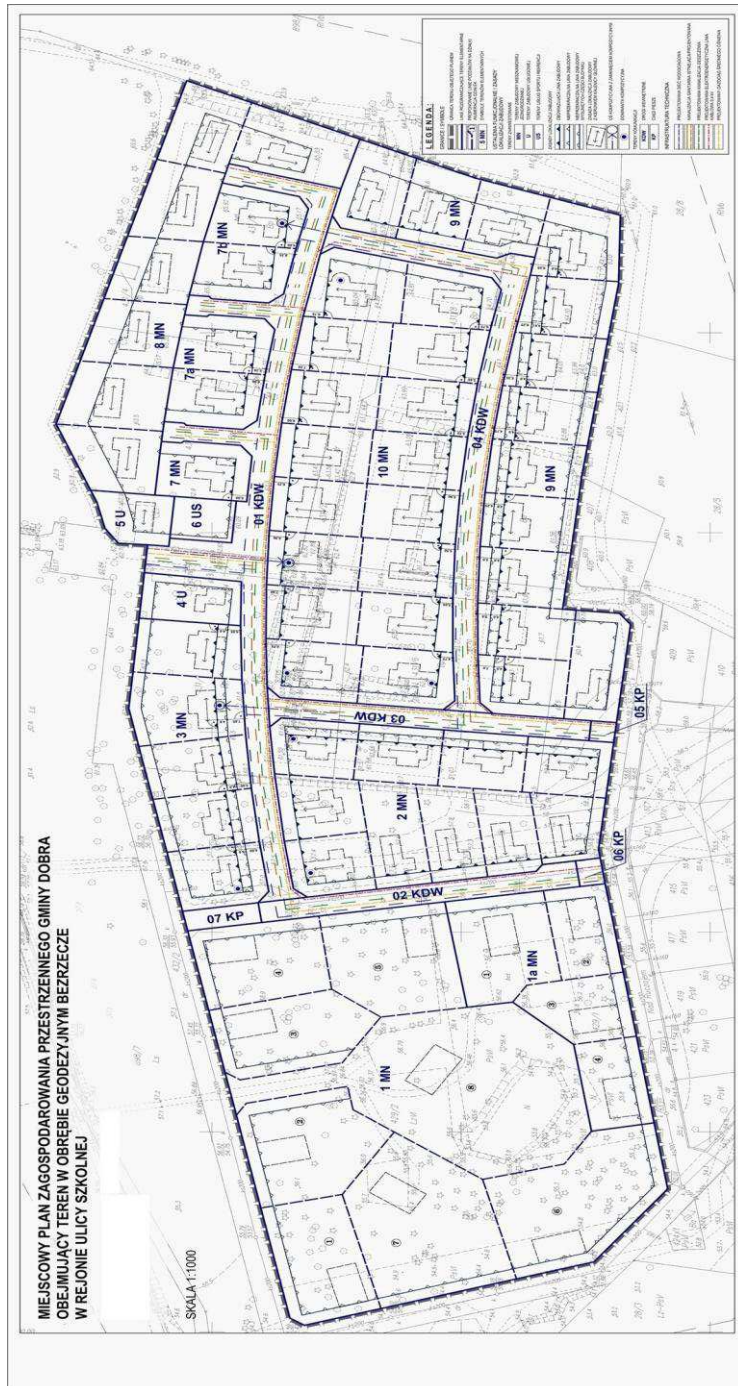
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dobra.

Przewodniczący Rady

**Bartłomiej Miluch**

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr XXXVIII/559/10  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 24 czerwca 2010 r.

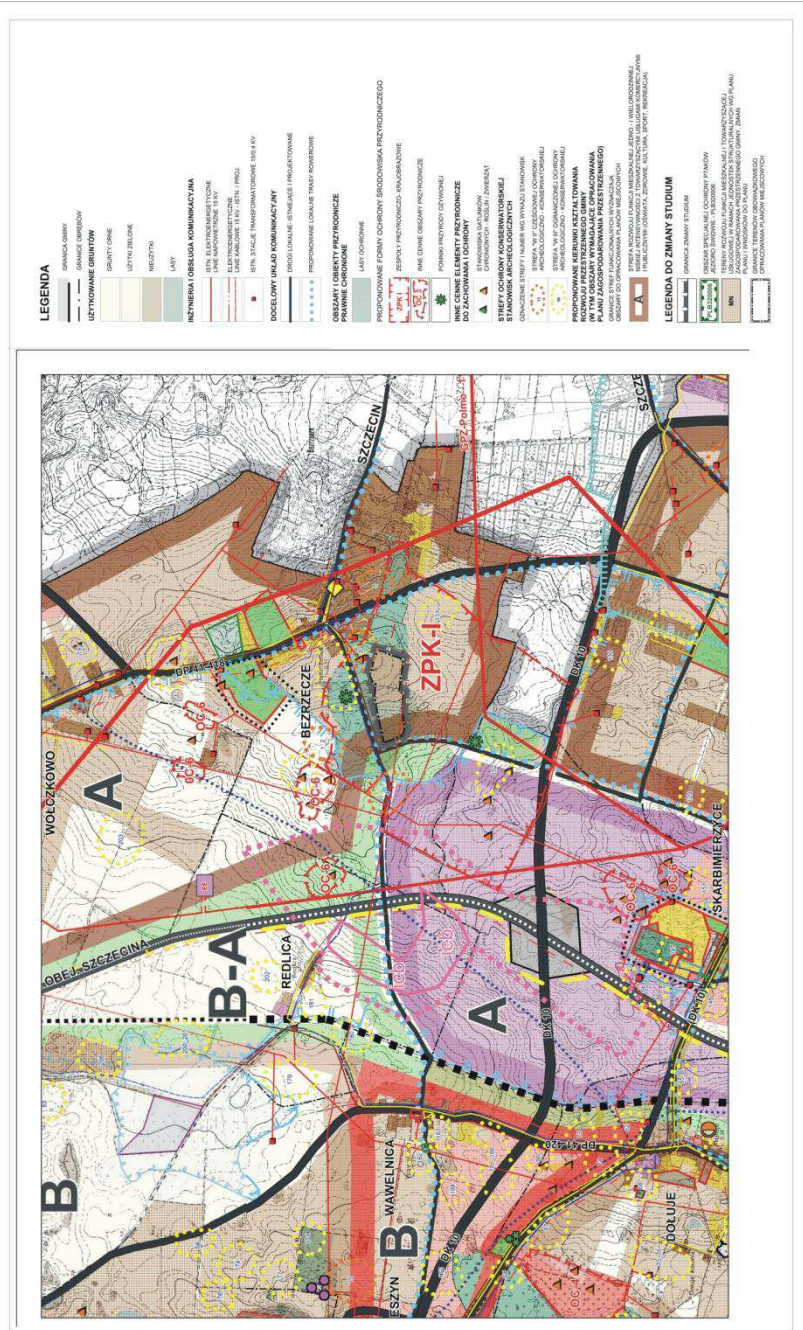
**rysunek planu w skali 1:1000**



**Załącznik nr 2**  
 do uchwały Nr XXXVIII/559/10  
 Rady Gminy Dobra  
 z dnia 24 czerwca 2010 r.

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla obszaru objętego niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA - wyrys**





**Załącznik nr 3**

do uchwały Nr XXXVIII/559/10  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 24 czerwca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie 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 rozstrzyga co następuje: Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Dobra w sprawie braku wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezzrecze w rejonie ul. Szkolnej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 marca 2010 r. do 9 kwietnia 2010 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, tj. w okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni po upływie wyłożenia, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 4**

do uchwały Nr XXXVIII/559/10  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 24 czerwca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie 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 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), zadania własne gminy. 2. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą w całości finansowane z Jego środków.