UCHWAŁA NR VII/43/19
RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE

z dnia 16 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIX/165/17 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew (z późn. zm.), stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew, przyjętego uchwałą Nr XLIV/266/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 stycznia 2014 r., Rada Miejska w Dobiegniewie uchwala, co następuje:

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan obejmuje obszary w granicach administracyjnych miasta Dobiegniew, których granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

§ 3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

12) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem chronionych krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak powyższej problematyki.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu, szerokości terenów dróg;

6) historyczny układ urbanistyczny;

7) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków;

8) stanowiska archeologiczne wraz z numerem;

9) teren przestrzeni publicznej;

10) miejski deptak handlowy;

11) granice strefy ochronnej terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

12) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych;

13) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazują obowiązujące granice obszarów ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12^{o};

2) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć elektrownię, w której w zespole fotoelementów półprzewodnikowych następuje bezpośrednia przemiana energii promieniowania słonecznego w energię elektryczną;

3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

4) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **miejscach postojowych –** należy przez to rozumieć miejsca do parkowania dla samochodów zlokalizowane w garażach nadziemnych, podziemnych oraz na powierzchni terenu w formie parkingu terenowego odkrytego lub miejsca do parkowania pod zadaszeniem na przykład w formie wiaty, w liczbie określonej w ustaleniach planu;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji budynków; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy i remontu budynków istniejących oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować elewację frontową, z dopuszczeniem cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20 % długości elewacji oraz wysunięcia elementów takich jak balkony, schody, podjazdy i okapy, na odległość nie większą niż 1,5 m;

9) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

10) **powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynki, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów;

11) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, uchwały Rady Miejskiej w Dobiegniewie oraz uchwały sejmiku Województwa Lubuskiego;

12) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie, stanowiące nie mniej niż 55% powierzchni terenu;

13) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach planu, przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;

14) **terenie –** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu;

15) **usługach –** należy przez to rozumieć działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywaną w samodzielnych obiektach budowlanych lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innym przeznaczeniu;

16) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

17) **usługach publicznych -** należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należących do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2019 r. poz. 506);

18) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć usługi turystyczne w tym obiekty i usługi hotelarskie zgodnie z ustawą o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 238);

19) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);

20) **wiacie –** należy przez to rozumieć zadaszenie, budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonego z lekkimi ścianami lub bez nich.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustala się następujące **przeznaczenia terenów**:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: ***MN***;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***MN/U***;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***MW***;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***MW/U***;

5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***MU***;

6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***U***;

7) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: ***Uk***;

8) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: ***UT***;

9) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***Uo***;

10) teren usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem: ***UK***;

11) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***Up***;

12) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***US***;

13) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***P***;

14) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***P/U***;

15) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***R***;

16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***WS***;

17) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***Z***;

18) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***ZP***;

19) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***ZL***;

20) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem: ***ZC***;

21) teren cmentarza nieczynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: ***ZCn***;

22) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***E***;

23) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***K***;

24) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***W***;

25) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***ES***;

26) tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KP***;

27) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KD-GP***;

28) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KD-G***;

29) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KD-Z***;

30) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KD-L***;

31) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KD-D***;

32) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KD-PJ***;

33) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KDP***;

34) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***KDW***;

35) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: ***Tk***.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;

2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3, ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

3) lokalizację nowych budynków i urządzeń elektrowni słonecznej przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę i remont pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg z dopuszczeniem termoizolacji;

5) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;

6) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie i kontynuację dachów płaskich przy przebudowie lub rozbudowie;

7) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli nie koliduje to z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;

8) dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się:

   a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej:

      - maksymalną wysokość 6 m,

      - dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45^{o},

      - dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20^{o} ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci,

      - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

b) w zabudowie usługowej:

- maksymalną wysokość 8 m,
- dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45^{o},
- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20^{o} ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci,
- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

c) dla zabudowy nie wymienionej w lit. a i b obowiązują parametry ustalone w przepisach szczegółowych;

9) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) dla całego obszaru planu, położonego w Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000 Lasy Puszczy nad Drawą, obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych;

2) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;

3) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych, oznaczonych symbolami:

a) MN, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MN/U, MW/U, MU, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,

d) Uo, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) UT, US, ZP, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

f) pozostałe tereny nie wymienione w lit. a – e, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

c) inwestycji celu publicznego,

d) terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ES**, **2ES**,

e) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,

f) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,

g) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, zlokalizowanych poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,

h) zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha;

5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

6) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz gminnymi przepisami porządkowymi;

7) nakaz ochrony rzeki Mierzęcka Struga, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;

9) dla całego obszaru planu, położonego w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych („GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie” oraz „GZWP nr 136 Zbiornik międzymorenowy Dobiegniewo (Dobiegniew)” obowiązuje zakaz:

a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,

b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz magazynowane odpady;

10) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

11) ochronę terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej od cmentarzy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

a) baszta z fragmentami murów miejskich, ul. Zabytkowa (nr rej.: 198 z dnia 16.03.1961 r. i KOK-I-23/76 z dnia 22.10.1976 r.),

b) kościół parafialny p.w. Chrystusa Króla wraz z terenem dawnego cmentarza (nr rej.: 197 z dnia 16.03.1961 r., KOK-I-22/76 z dnia 22.10.1976 r. i L-186/A z dnia 25.11.2005 r.),

c) arsenał, ul. Szpitalna 1 (nr rej.: 1145 z dnia 15.04.1964 r., KOK-I-201/76 z dnia 07.12.1976 r. i L-391/A z dnia 19.03.2010 r.);

2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

a) historyczny układ urbanistyczny,

b) budynek gospodarczy szachulcowy, ul. Mickiewicza 3,

c) budynek gospodarczy szachulcowy, ul. Ogrodowa 2,

d) dom szachulcowy, ul. Ogrodowa 7,

e) budynek poczty, ul. Obrońców Pokoju 4,

f) budynek dworca kolejowego,

g) kościół parafialny rzymskokatolicki p.w. Św. Józefa,

h) arsenał, ul. Szpitalna 1,

i) baszta z fragmentami murów miejskich, ul. Zabytkowa,

j) park miejski, ul. Dembowskiego,

k) cmentarz, ul. Dembowskiego,

l) kaplica cmentarna,

m) dwór, ul. Szpitalna 1,

n) magazyn zbożowy, ul. Szpitalna 1,

o) most drogowy, nad rzeką Mierzęcka Struga, w ciągu drogi krajowej nr 22 Gorzów Wlkp. – Wałcz,

p) cmentarz przykościelny, ul. Staszica 2,

q) cmentarz jeniecki,

r) cmentarz żydowski;

3) dla zabytków, o których mowa w pkt 2 ustala się:

a) zachowanie historycznej formy w zakresie bryły, formy i rodzaju pokrycia dachu,

b) przy wymianie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej nakaz dostosowania do historycznej formy oraz podziałów,

c) stosowanie materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań,

d) przy remoncie elewacji nakaz ich odtworzenia historycznych podziałów i detalu, zgodnie z ich pierwowzorem,

e) w przypadku złego stanu sanitarnego zieleni dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów,

f) uzupełnienie wyciętych drzew i krzewów nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami,

g) zachowanie historycznego rozplanowania układu ulic i placów;

4) ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony archeologicznej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu:

a) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/4,

b) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/7,

c) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/8,

d) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/9,

e) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/10,

f) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/11,

g) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/12,

h) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/13,

i) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/14,

j) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/15,

k) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-16/16,

l) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-17/6,

m) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-17/1,

n) stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 40-17/2;

5) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

6) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 32ZP wyznacza się jako teren przestrzeni publicznej;

2) miejski deptak handlowy, zlokalizowany w granicach terenów: 1KD-GP, 12KD-D, 13KD-D, 15KD-D, 24KD-D, 26KD-D, wyznacza się jako teren przestrzeni publicznej;

3) ustala się lokalizację zabudowy usługowej, wzdłuż terenów przestrzeni publicznej, o wysokich walorach estetycznych;

4) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się lokalizację małej architektury i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdnego, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych;

6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 11. W zakresie **terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, ustala się:

1) dla całego obszaru planu, położonego w Specjalnym Obszarze Ochrony – Natura 2000 – *PLB320016 – Lasy Puszczy nad Drawą*, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;

2) dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

3) dla terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony wód;

4) dla terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz Rozporządzenia w sprawie wymagań jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków.

§ 12. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem** ustala się:

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy.

2. W zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek:

a) 1000 m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej,

c) 400 m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,

d) 1000 m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) 1000 m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

f) 600 m^2 dla terenów zabudowy usługowej,

g) 1000 m^2 dla terenów produkcyjno-usługowych,

h) 2000 m^2 dla terenów produkcyjnych;

2) minimalną szerokość frontu działek:

a) 18 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej,

b) 14 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej,

c) 6 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,

d) 15 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) 18 m dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

f) 14 m dla terenów zabudowy usługowej,

g) 20 m dla terenów produkcyjno-usługowych,

h) 40 m dla terenów produkcyjnych;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

3. Ustalone w ust. 2 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** ustala się:

1) wskazuje się granice stref ochrony sanitarnej od cmentarzy w odległości 50 m i 150 m, dla których obowiązują zasady ustalone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

2) zakaz grodzenia terenów zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;

3) w granicach strefy ochronnej terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych:

b) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych,

c) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi;

4) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w odległości 10 m od granicy terenu kolejowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Tk, będącego terenem zamkniętym;

5) w granicach strefy, o której mowa w pkt 4, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

6) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych.

§ 14. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **KD-GP**, **KD-G**, **KD-Z**, **KD-L**, **KD-D**;

2) drogi wymienione w pkt 1 oraz ciągi pieszo-jezdne **KD-PJ** i drogi wewnętrzne **KDW** zapewniają obsługę w zakresie komunikacji dla terenów;

3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych;

4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja w ilości:

   a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,

   b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług w tym usług turystyki,

   c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 150 m^2 powierzchni użytkowej usług publicznych, oświaty, kultury, kultu religijnego i usług sportu i rekreacji,

   d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 250 m^2 powierzchni działki budowlanej dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:

1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;

2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, za wyjątkiem urządzeń elektrowni słonecznej, ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, za wyjątkiem urządzeń elektrowni słonecznej, nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

   a) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,

   b) dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne i słoneczne oraz inne źródła energii odnawialnej, w tym mikroinstalacje, o mocy nieprzekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c),

   c) na terenach 1ES i 2ES dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne i słoneczne o mocy przekraczającej 100kW,

   d) lokalizowanie wnętrzowych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej,

   e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe na terenach innych niż wskazane na rysunku planu o wielkości nie mniejszej niż 42 m^2;

6) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,

c) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejącego i projektowanego gazociągu średniego ciśnienia, zbiorników stałych lub butli;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw stałych, paliw płynnych, odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

9) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych lub grupowych ujęć wody do czasu budowy sieci wodociągowej,

c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych,

e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych i studni;

10) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej,

d) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,

c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

d) dopuszcza się możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z placów manewrowych, dróg i parkingów utwardzonych po podczyszczeniu ze związków ropopochodnych na działce inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacji deszczowej, gruntu lub wód powierzchniowych;

12) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu** - ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 17. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D i ZP wyznacza się jako **tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.**

§ 18. W zakresie **stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,** ustala się:

1) strefę ochronną terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 zakazuje się lokalizacji obiektów mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

§ 19. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu - ustala się w wysokości:

1) 25 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **MN/U**, **MW**, **MW/U**, **MU**, **U**, **Uk**, **Uo**, **UK**, **Up**, **US**, **P**, **P/U**, **ES**;

2) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R**, **WS**, **Z**, **ZP**, **ZC**, **ZCn**, **ZL**, **E**, **W**, **K**, **Tk**, **KD-GP**, **KD-G**, **KD-Z**, **KD-L**, **KD-D**, **KD-PJ**, **KDP** i **KDW**.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – 65MN**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe;

2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 7 uchwały;

3) dojazdy;

4) miejsca postojowe;

5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną;

6) obiekty małej architektury;

7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place;

9) cieki i oczka wodne oraz urządzenia melioracji.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych;

2) dopuszcza się realizację budynków usługowych w formie budynków wolno stojących i/lub w formie lokalu usługowego wyodrębnionego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2, plus poddasze użytkowe;

5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% działki budowlanej;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;

7) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,9;

8) dachy:

a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45^{o},

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20^{o} ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci,

c) dopuszczenie stosowania lukarn z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia i pokryciu tożsamym z głównymi połaciami dachu,

d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,

e) dopuszczenie pokrycia dachów materiałami naturalnymi (np. łupek, strzecha);

9) usytuowanie kalenicy równolegle lub prostopadle do frontu działki, z dopuszczeniem odstępstwa do 5^{o}.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U – 11MN/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe.

3. Ustala się realizację zabudowy, o której mowa w ust. 2, łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 7 uchwały;

2) dojazdy;

3) miejsca postojowe;

4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną;

5) obiekty małej architektury;

6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place;

8) cieki i oczka wodne oraz urządzenia melioracji.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;

3) liczba kondygnacji nie większa niż 2, plus poddasze użytkowe;

4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,1;

7) dachy:

a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45^{o},

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20^{o} ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci,

c) dopuszczenie stosowania lukarn z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia i pokryciu tożsamym z głównymi połaciami dachu,

d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;

8) usytuowanie kalenicy równolegle lub prostopadle do frontu działki, z dopuszczeniem odstępstwa do 5^{o}.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW – 10MW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe;

2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 7 uchwały;

3) dojazdy;

4) miejsca postojowe, parkingi;

5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną;

6) obiekty małej architektury;

7) place zabaw;

8) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

9) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 5;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 2,0;

6) dachy:

a) dachy płaskie albo jedno lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45^{o},

b) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U – 13MW/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi.

3. Ustala się realizację zabudowy, o której mowa w ust. 2, łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenu 2MW/U dopuszcza się budynki opieki społecznej i socjalnej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 7 uchwały;

2) dojazdy;

3) miejsca postojowe, parkingi;

4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną;

5) obiekty małej architektury;

6) place zabaw;

7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 5;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 2,0;

6) dachy:

a) dachy płaskie albo jedno lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45^{o},

b) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

7. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MU - 3MU**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową, w tym:

a) plac targowy i pawilony targowe,

b) amfiteatr ze sceną,

c) arsenał,

d) wieża widokowa,

e) boisko sportowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 7 uchwały;

2) dojazdy;

3) miejsca postojowe, parkingi;

4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną;

5) obiekty małej architektury;

6) place zabaw;

7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż:

a) 15 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) 35 m dla wieży widokowej,

c) 14 m dla arsenału,

d) 10 m dla amfiteatru ze sceną,

e) 5 m dla pawilonów targowych;

2) liczba kondygnacji nie większa niż:

a) 4, w tym poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) 6 dla wieży widokowej,

c) 2 dla arsenału,

d) 1 dla amfiteatru ze sceną,

e) 1 dla pawilonów targowych;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 2,0;

6) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25^{o} do 80^{o},

- w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

b) dla wieży widokowej:

- płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^{o},

- w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

- dopuszczenie pokrycia dachów materiałami naturalnymi (np. łupek, strzecha, szkło),

c) dla arsenału:

- dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^{o} do 45^{o},

- w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

- dopuszczenie pokrycia dachów materiałami naturalnymi (np. łupek, strzecha, szkło),

d) dla amfiteatru ze sceną:

- o kącie nachylenia połaci dachowych od 5^{o} do 25^{o},

- dopuszcza się krycie dachem pneumatycznym,

e) dla pawilonów targowych:

- płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^{o},

- w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U – 13U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym;

2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 7 uchwały;

3) dojazdy;

4) miejsca postojowe, parkingi;

5) zieleń urządzona;

6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 39% działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,0;

6) dachy:

a) płaskie albo jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45^{o},

b) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Uk**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) miejsca postojowe, parkingi;

2) zieleń urządzona;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) zachowanie istniejącej wysokości budynku kościoła z możliwością zmian o nie więcej niż 5% w przypadku przebudowy dachu;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,5;

5) dachy:

a) o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45^{o},

b) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Uo, 2Uo**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług oświaty.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) hale sportowe;

2) boiska sportowe;

3) obiekty sportowo-rekreacyjne;

4) place zabaw;

5) dojazdy;

6) miejsca postojowe, parkingi;

7) zieleń urządzona;

8) obiekty małej architektury;

9) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

10) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 25 m;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 2,0;

5) dachy:

a) płaskie albo jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45^{o},

b) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UK**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług kultury.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację usług kultury, w tym: muzeum wraz z pawilonem, wieżą strażniczą, itp. obiektami.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) miejsca postojowe, parkingi;

2) zieleń urządzona;

3) obiekty małej architektury;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) chodniki, ścieżki edukacyjne.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;

2) wysokość obiektów i urządzeń towarzyszących muzeum, tj. wieża strażnicy, pylon informacyjny, nie większa niż 11 m;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 23% powierzchni działki;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,8;

6) dachy:

a) o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 25^{o},

b) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Up - 4Up**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług publicznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi;

2) place zabaw;

3) dojazdy;

4) miejsca postojowe, parkingi;

5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną;

6) obiekty małej architektury;

7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,5;

5) dachy:

a) płaskie albo jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45^{o},

b) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi sportu i rekreacji;

2) place zabaw;

3) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną;

4) obiekty małej architektury;

5) cieki i oczka wodne oraz urządzenia melioracji;

6) dojazdy;

7) miejsca postojowe, parkingi;

8) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

9) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,2;

6) dachy:

a) płaskie albo jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 35^{o},

b) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US - 5US**, ustala się przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym m.in.: boiska, hale sportowe, korty, urządzenia sportowe, obiekty do obsługi sportów wodnych, strzelnice.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, w tym obiekty tymczasowe z możliwością ich lokalizowania poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) place zabaw;

3) stanowiska wędkarskie i pomosty;

4) plaże;

5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną;

6) obiekty małej architektury;

7) cieki i oczka wodne oraz urządzenia melioracji;

8) dojazdy;

9) miejsca postojowe, parkingi;

10) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

11) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,8;

5) dachy:

a) płaskie albo jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 35^{o},

b) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P - 6P**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, usługi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleń urządzona;

2) dojazdy;

3) miejsca postojowe, parkingi, utwardzone place;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,03,

b) maksymalny: 1,5;

5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U – 9P/U**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, bazy transportowe, usługi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleń urządzona;

2) dojazdy;

3) miejsca postojowe, parkingi, utwardzone place;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,03,

b) maksymalny: 1,5;

5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R – 10R**, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) stawy hodowlane;

2) realizację liniowych inwestycji celu publicznego, ciągów pieszych i rowerowych;

3) urządzenia związane z gospodarką wodną.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS – 5WS**, ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie 1WS dopuszcza się mola, pomosty, przystanie, kąpieliska, ciągi piesze, pomosty pływające.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z – 17Z**, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zieleń w formie urządzonej lub nieurządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95 % powierzchni terenu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) realizację liniowych inwestycji celu publicznego, ciągów pieszych i rowerowych;

2) place zabaw;

3) urządzenia związane z gospodarką wodną.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP – 9ZP**, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) tymczasowe wystawy plenerowe;

2) obiekty małej architektury;

3) place zabaw;

4) terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne;

5) miejsca rekreacji wodnej;

6) ciągi piesze;

7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) tereny utwardzone, parkingi.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL**, ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZC**, ustala się przeznaczenie: teren cmentarza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) kaplice;

2) grobowce, krypty, kostnice;

3) kolumbaria;

4) domy pogrzebowe;

5) zieleń urządzona;

6) obiekty małej architektury.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się elementy organizacji cmentarza i komunikacji wewnętrznej w postaci alei głównych, bocznych oraz placów;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki;

4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 0,001;

5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 0,2;

6) wysokość budynków nie większa niż 4 m;

7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZCn**, ustala się przeznaczenie: teren cmentarza nieczynnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń urządzona;

2) obiekty małej architektury.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E - 9E** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 1;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,9;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1K, 2K** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej –kanalizacja.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 1;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,9;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W, 2W** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – wodociąg.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – wodociągowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 1;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

c) minimalna: 0,01,

d) maksymalna: 0,9;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ES, 2ES** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny elektrowni słonecznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa gospodarcza;

2) miejsca postojowe, parkingi, utwardzone place;

3) dojazdy, drogi serwisowe;

4) infrastruktura techniczna;

5) zieleń urządzona.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wysokość budowli przeznaczenia podstawowego nie większa niż 5 m;

2) wysokość zabudowy dla funkcji uzupełniających nie większa niż 7 m;

3) liczba kondygnacji nie większa niż 1;

4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 95% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1,0;

7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP - 7KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów i garaży.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń;

2) utwardzone place;

3) siedzi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,9;

5) dachy dwuspadowe lub jednospadowe lub płaskie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-GP, 2KD-GP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-G - 6KD-G** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z, 2KD-Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L – 4KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D – 54KD-D** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-PJ – 32KD-PJ** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację ciągów pieszo-jezdnych, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP - 4KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona i obiekty małej architektury.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW – 5KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny drogi wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Tk, 2Tk** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość:

1) realizacji infrastruktury, urządzeń, budynków i budowli służących kolejnictwu;

2) realizacji dróg.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,6;

5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 55. Wykonanie powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.

§ 56. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dobiegniewie

Marek Kowalczyk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VII/43/19
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia 16 kwietnia 2019 r.

N

SKALA 1:2 000

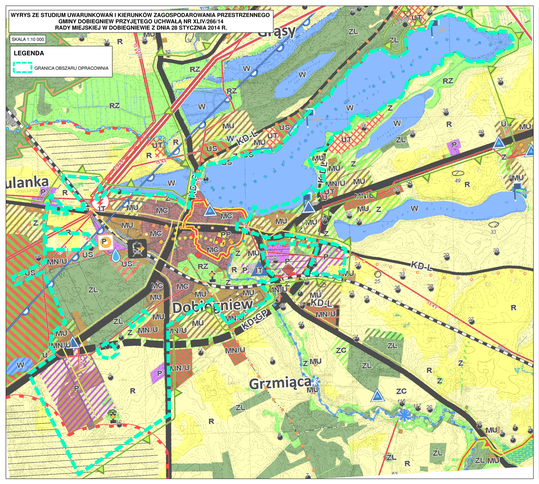
0 25 50 100 150 200 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBIEGNIEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIV/266/14 RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE Z DNIA 28 STYCZNIA 2014 R.

SKALA 1:10 000

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA


Grzmiąca
Dobiegniew
KD-L
KD-L
KD-L

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/43/19

Rady Miejskiej w Dobiegniewie

z dnia 16 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został do publicznego wglądu, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 25.02.2019 r. do 18.03.2019 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 01.04.2019 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew.

4. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/43/19

Rady Miejskiej w Dobiegniewie

z dnia 16 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Dobiegniewie rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Dobiegniew,** celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XXIX/165/17 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 30 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew z późn. zm., zwanego dalej projektem planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy oraz wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, tj.: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego, będący integralną częścią planu, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgonie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do Uchwały.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew" przyjętego uchwałą Nr XLIV/266/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 stycznia 2014 r., zwanego dalej Studium.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje miasto Dobiegniew, w granicach administracyjnych.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 7 uchwały;
2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w § 8 i 9 uchwały;
3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;
4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów wskazanych w Studium. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinasowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero w przypadku braku takich gruntów, i powstaniu konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;
9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie w prasie lokalnej, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Dobiegniewie (Biuletyn Informacji Publicznej), o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, wskazujące termin składania wniosków do dnia 24.10.2018 r., w którym wpłynęło 12 wniosków od osób prawnych, dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacji zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działki z działką sąsiednią, zabudowy usługowej. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone w prasie lokalnej ogłoszenia/obwieszczenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Dobiegniewie (Biuletyn Informacji Publicznej), o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 25 lutego 2019 r. do 18 marca 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dobiegniewie w dniu 11 marca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie

planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ projekt planu nie stanowi całości obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną

wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający inwestorom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu ;
3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w §14 uchwały;
4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zainwestowanie, kierując się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Uchwałą Nr XVII/105/16 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobiegniew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Dobiegniew, Rada Miejska w Dobiegniewie po zapoznaniu się z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobiegniew, uznała konieczność aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Dobiegniew oraz uchwalenia planów miejscowych, będących w trakcie trwania procedury formalno-prawnej. Ponadto wskazano, iż obowiązujące Studium wymaga aktualizacji w zakresie obowiązujących przepisów prawa, w tym m.in. wykonania analiz i bilansu terenów.

W przygotowanych przez Burmistrza Dobiegniewa wynikach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazano, iż obowiązujące na terenie gminy Dobiegniew miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed rokiem 2003 r. wymagają aktualizacji. Dodatkowo wskazano, konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o największym potencjale inwestycyjnym, do którego zaliczono obszar miasta Dobiegniew, co przyczyni się do zahamowania rozwoju niekontrolowanej zabudowy realizowanej w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Tym samym, uchwalenie przedłożonego projektu planu miejscowego wypełnia zlecenia zawarte w Analizie poprzez realizację ustalonych zamierzeń inwestycyjnych.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozie skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego przyniesie wpływy do budżetu gminy z podatków, opłaty planistycznej itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego

rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Burmistrz ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków, tj. do dnia 24.10.2018 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 12 wnioski złożonych przez osoby fizyczne oraz 10 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Następnie został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony do opiniowania członkom Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych uzgodnień i opinii, wymaganych w procedurze, w dniu 15 lutego 2019 r. zostało umieszczone ogłoszenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w dniach od 25 lutego 2019 r. do 18 marca 2019 r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dobiegniewie w dniu 11 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W terminie składania uwag, czyli do dnia 1 kwietnia 2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje obszar administracyjny miasta Dobiegniew. Planowane zainwestowanie przewiduje utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, infrastruktury technicznej, w tym elektrowni słonecznych oraz komunikacji. Koncentrując kształtowanie przestrzeni na zabudowie, regulując powyższe przeznaczenie terenów takimi parametrami jak: powierzchnia zabudowy działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne. Planowana zabudowa ma nawiązywać kubaturą i architekturą do istniejących w otoczeniu budynków.

Przeznaczenie terenów objętych planem pod tereny zabudowy oraz komunikację jest wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane zmiany sposobu zagospodarowania przyczynią się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów pod zainwestowanie, ale wprowadzone zostały zapisy ograniczające intensywność zabudowy. Ponadto miejscowy plan spowoduje zwiększenie powierzchni terenów komunikacyjnych, jest to jednak niezbędne w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanych zmian.

6. Podsumowanie.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew, jest zasadne.