Uchwała Nr IX/55/2011
Rady Miejskiej w Dobrej
z dnia 28 lipca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla części obszaru w obrębie Dobra w rejonie ul. 3. Maja.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zmianami, Rada Miejska w Dobrej uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/256/09 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 12 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/243/2001 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 27 marca 2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Dobra w rejonie ul. 3. Maja, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 3,0252 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy rekreacji indywidualnej oraz towarzyszących usług stopnia podstawowego, wraz z zielenią i infrastrukturą techniczną.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego;
1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
   a) przeznaczenie terenu,
   b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu,
   c) zasady podziału terenu,
   d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska,
   e) obsługa komunikacyjna,
   f) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
   z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli - „karty terenu” oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. W obrębie terenu elementarnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

1) ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach proponowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego ZPK-2 „Wielkie Cisze”;
2) położenia na obszarze zadrzewionym; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego.

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

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

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

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

1) działka – obszar inwestycyjny w granicach oznaczonych na rysunku planu jako proponowany podział na działki;
2) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku; dopuszczalne max. 1,5-metrowe przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji (ryzalit, wykusz, ganek) o szerokości do 30 % szerokości całkowitej; linia stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy innych obiektów na działce;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku;
4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut na płaszczyznę poziomą skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym,
   a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: ganki zabudowane, werandy otwarte i oszklone, przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże - stanowiące integralną część budynku,
   b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, a także sztucznych oczek wodnych oraz wolnostojących altan i wiat garażowych;
5) wysokość zabudowy – wysokość liczoną od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu;
6) szerokość ściany frontowej – szerokość budynku wzdłuż frontowej granicy działki; do szerokości tej nie wlicza się wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku, uwidocznionych w rysunku elewacji frontowej oraz dobudowanych garaży lub wiat o wysokości nie jest większej niż 70% wysokości budynku podstawowego i są wycofane o min. 1,5 m od linii zabudowy budynku;
7) wysokość ścian – wysokość od poziomu terenu przy budynku do dolnej krawędzi okapu dachu;
8) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
9) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci głównych;
10) powierzchnia biologicznie czynna – do ustalonego wskaźnika nie wlicza się ażurowych nawierzchni utwardzonych będących dojściami i miejscami postojowymi pojazdów oraz nawierzchni pod altanami i wiatami;
11) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 40% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

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

a) zabudowa rekreacji indywidualnej – UT,
b) zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług handlu i/lub gastronomii – UT,U,
c) komunikacja:
   - droga publiczna klasy lokalnej – KDL,
   - droga wewnętrzna – KDW,
   - wewnętrzny ciąg pieszo - jezdny – KPJ.

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

1. W przypadku realizacji inwestycji na kilku działkach nie sumuje się powierzchni zabudowy budynku ustalonej dla każdej z działek – dopuszczalna realizacja budynków w ilości odpowiadającej ilości działek wyznaczonych planem.

2. Dopuszcza się dobudowane garaże do budynków rekreacji indywidualnej, z dachem płaskim wykorzystanym jako taras 2-giej kondygnacji.

3. Na terenach działek, oprócz zabudowy podstawowej, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki drzew, dopuszcza się lokalizację wolnostojących 1-stanowiskowych wiat garażowych o parametrach:

a) wysokość do 3,0 m do kalenicy,
b) dachy symetryczne, 2-spadowe, o kątach nachylenia połaci $15 \div 30^{O}$.

4. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
3) na terenach poszczególnych działek dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - altan, wiat, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
4) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem dopuszczalnej funkcji usługowej na terenach 1 UT,U i 2 UT,U, realizowanych w formie szyldów o powierzchni do 0,7 m^2, umieszczanych na elewacji frontowej lub jako wolnostojące przed budynkiem na terenie działki.

5. Wzdłuż granic terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się pasy technologiczne przebiegu niezbędnych sieci infrastruktury technicznej realizowanej na podstawie ustalonej służebności (oznaczone na rysunku planu), których zagospodarowanie w ramach działki przeznaczonej pod zabudowę nie może uniemożliwiać budowy i bieżącej eksploatacji tych sieci.

§ 6. Ustala się zasady podziału terenu.

1. Zasadę podziału terenów na działki oznaczono na rysunku planu, określającym wydzielenia poszczególnych działek z dopuszczalną 1-metrową tolerancją w zakresie szerokości oraz 2-stopniową tolerancją w zakresie kąta położenia granic w stosunku do frontowej granicy działki, określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się łączenie fragmentów działek istniejących wydzieleń w granicach oznaczonych na rysunku planu jako proponowany podział na działki.

3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów innych niż ustalone na rysunku planu, z wyjątkiem koniecznych, wynikających z warunków realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska.

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

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

3. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

4. Ustala się zachowanie wartościowego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu; wycinka drzew oznaczonych jako średnio- i mniej wartościowe (o obwodach pni 20÷70 cm) może nastąpić wyłącznie w przypadkach uzasadnionych podstawową zabudową oraz niezbędnym zagospodarowaniem poszczególnych działek i ciągów komunikacyjnych; drzewa kolidujące z zabudową i niezbędnym zagospodarowaniem oznaczono na rysunku planu.

5. W zagospodarowaniu poszczególnych działek ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew, krzewów i traw.

§ 9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenów objętych niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się ulicą 3 Maja w ciągu drogi powiatowej Nr 0988Z, poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą:

a) budynki rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług, w przypadku ich lokalizacji – łącznie 3 m.p. / działkę,

b) budynki rekreacji indywidualnej – 2 m.p. / działkę.

3. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych w ciągach komunikacyjnych, z wyjątkiem południowej części terenu 02 KDW.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia komunalnego w Dobrej magistralą wodociągową (poza obszarem opracowania), z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociągową;
2) sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym;
4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej;

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Dobrej poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub grawitacyjno-tłocznej, z dopuszczalną lokalizacją przepompowni na terenie 5a ZP;
2) sieć kanalizacyjną prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

1) z utwardzonej nawierzchni drogi 01 KDL - do gruntu poza płn.-zach. granicą opracowania, zapewnione odpowiednim pionowym profilem jezdni;
2) z powierzchni działek, w tym połaci dachowych oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych - do gruntu poprzez studnie chłonne.

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

5. Zaopatrzenie w gaz:

1) do czasu realizacji gazyfikacji gminy dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;

2) docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
3) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych nośnikami energii nie powodującymi ponadnormatywnej emisji spalin.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanej na obszarze opracowania słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej 15/04 kV;
2) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
3) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. Dopuszczalna realizacja obiektów i sieci teletechnicznej;
1) projektowane sieci teletechniczne wykonać jako linie kablowe;
2) projektowane teletechniczne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

9. Zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej działek położonych przy drodze 01 KDL wyłącznie w oparciu o sieci w drogach wewnętrznych 02 KDW, 03 KDW i 04 KPJ, w tym na zasadach służebności ustalonej w działkach przyległych do tych dróg.

10. W przypadkach koniecznych lub wynikających z optymalnych warunków realizacji, lokalizacja sieci w pasach technologicznych, o których mowa w § 5 ust.5.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

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

1. Ustalenia dla terenu o symbolu **1 UT,U** - powierzchnia 0,0482 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług handlu i/lub gastronomii;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, - do 20% w przypadku lokalizacji usług, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, - do 7,5 m w przypadku lokalizacji usług, f) szerokość ściany frontowej - 6,0÷8,0 m, - 7,0÷9,0 m w przypadku lokalizacji usług, g) wysokość ścian - 2,8÷3,4 m, - 3,2÷3,8 m w przypadku lokalizacji usług, h) dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 35^{O}÷40^{O}, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 01 KDL - 1,5 m, - od strony drogi 02 KDW - 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi wewnętrznej 03 KDW;

6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze 02 KDW – wg § 10.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu **2 UT,U** - powierzchnia 0,1063 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług handlu i/lub gastronomii;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, - do 20% w przypadku lokalizacji usług, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, - do 7,5 m w przypadku lokalizacji usług, f) szerokość ściany frontowej - 6,0÷8,0 m, - 7,0÷9,0 m w przypadku lokalizacji usług, g) wysokość ścian - 2,8÷3,4 m, - 3,2÷3,8 m w przypadku lokalizacji usług, h) dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 35^{O}÷40^{O}, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 01 KDL - 1,5 m, - od strony drogi 04 KPJ - 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 01 KDL i ciągu pieszo-jezdnego 04 KPJ;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w ciągu pieszo-jezdnym 04 KPJ – wg § 10.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu **3 UT** - powierzchnia 0,797 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, f) szerokość ścian frontowych - 6,0÷8,0 m, g) wysokość ścian - 2,8÷3,4 m, h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35^{O}÷40^{O}, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni każdej działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 01 KDL - 1,5 m, - od strony drogi 02 KDW, 03 KDW, 04 KPJ - 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu; - minimalna powierzchnia działki - 480 m^2, - minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m, - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 82÷90^{O};
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z dróg: 01 KDL, 02 KDW, 03 KDW, 04 KPJ, - zjazd z drogi 01 KDL dot. wyłącznie działek bez dostępu z dróg wewnętrznych;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze 02 KDW i 03 KDW – wg § 10.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu **4 UT** - powierzchnia 0,6516 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, f) szerokość ścian frontowych - 6,0÷8,0 m, g) wysokość ścian - 2,8÷3,4 m, h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35^{O}÷40^{O}, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni każdej działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu; - minimalna powierzchnia działki - 400 m^2, - minimalna szerokość frontu działki - 19,0 m, - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 88÷90^{O};
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 03 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze 03 KDW – wg § 10.

5. Ustalenia dla terenu o symbolu **5 UT** - powierzchnia 0,5933 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, f) szerokość ścian frontowych - 6,0÷8,0 m, g) wysokość ścian - 2,8÷3,4 m, h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35^{O}÷40^{O}, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni każdej działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony dróg wewnętrznych - 1,2 m; - wzdłuż granic będących granicą opracowania - 1,5 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu; - minimalna powierzchnia działki - 430 m^2, - minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m, - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 82÷90^{O};
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 02 KDW i 03 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – wg § 10.

6. Ustalenia dla terenu o symbolu **5a ZP** - powierzchnia 0,0417 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zieleń parkowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 2e, b) dopuszcza się lokalizację ogródka związanego z usługą na terenie 1 UT,U, c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 85% powierzchni terenu, d) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 01 KDL i wzdłuż granicy opracowania - 1,5 m, - od strony terenu 5 UT - 1,2 m,

		e) dopuszczalna lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV, przepompowni ścieków sanitarnych oraz obiektów teletechnicznych;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki obiektów infrastruktury technicznej;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 02 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze 02 KDW – wg § 10.

7. Ustalenia dla terenu o symbolu	**6 UT**	- powierzchnia 0,1308 ha
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, - dopuszczalna zabudowa łączona, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, - wysokość łącznika - 1 kondygnacja - do 3,0 m, f) szerokość ścian frontowych - 6,0÷8,0 m, g) wysokość ścian - 2,8÷3,4 m, h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35^{O}÷40^{O}, - dach łącznika dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 15^{O}÷25^{O}, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni każdej działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 03 KDW i 04 KPJ - 1,2 m; - wzdłuż granicy będącej granicą opracowania - 1,5 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu; - minimalna powierzchnia działki - 530 m^2, - minimalna szerokość frontu działki - 22,0 m, - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90÷92^{O};
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 03 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – wg § 10.

8. Ustalenia dla terenu o symbolu	**01 KDL**	- powierzchnia 0,3427 ha
1)	przeznaczenie terenu	publiczna droga klasy lokalnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca – 7,0÷11,5 m, b) przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia o szerokości min. 5,5 m, - chodniki min. 1-stronny przy granicy z terenami zabudowy, c) dopuszczalne oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	na odcinku od terenu 02 KDW do wsch. granicy opracowania projektowane sieci: - wodociągowa ø 80 ÷ 150 mm, - kanalizacji sanitarnej ø 150 ÷ 250 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 15 kV, - teletechniczna, - dopuszczalny przebieg sieci kanalizacji tłocznej.

9. Ustalenia dla terenu o symbolu	**02 KDW**	- powierzchnia 0,0703 ha
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;

2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny bez konieczności wydzielania jezdni, - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, przepuszczalna, - skwer zieleni przy granicy z terenem 4 UT, - dopuszczalne zatoki parkingowe w płd. części terenu, c) dopuszczalne oświetlenie na słupach; d) dopuszczalna lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz obiektów teletechnicznych;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki obiektów infrastruktury technicznej;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa ø 80 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 15 kV, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

10. Ustalenia dla terenu o symbolu	**03 KDW**	- powierzchnia 0,2287 ha
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny bez konieczności wydzielania jezdni, - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, przepuszczalna, c) dopuszczalne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	patrz § 8;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa ø 80 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

11. Ustalenia dla terenu o symbolu	**04 KPJ**	- powierzchnia 0,0146 ha
1)	przeznaczenie terenu	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m, b) przekrój poprzeczny: - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, c) dopuszczalne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa ø 80 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

§ 12. Dla terenów objętych niniejszą uchwałą ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%, z wyjątkiem terenu 01 KDL, dla którego ustala się stawkę 0%.

§ 13. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie na cele nieleśne 2,6951 ha gruntów leśnych, za zgodą WRiOŚ-IV-EN-6140-27/10 Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 stycznia 2011 r.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej