DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 18 lipca 2022 r.

Poz. 3297

Podpisany przez:
Piotr Zielinski; Dyrektor Wydzialu Prawnego ZUW
Data: 18.07.2022 18:00:49

UCHWAŁA NR XLII/417/22
RADY GMINY DOLICE

z dnia 7 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w części obrębu Dolice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XI/119/19 Rady Gminy Dolice z dnia 19 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dolice dla działek w części obrębu Dolice, Rada Gminy Dolice postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o następującej treści:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminyDolice dla działek w części obrębu Dolice zwanego dalej planem, zostały wyznaczone na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 jako arkusz A i arkusz B do niniejszej uchwały. Granice te obejmują obszar o powierzchni ok. 59,37ha.

2. Stwierdza się zgodności ustaleń planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice" przyjętego uchwałą Nr XXXI/180/2002 Rady Gminy Dolice z dnia 27 września 2002 roku, zmienionego uchwałą Nr XXXV/368/2010 Rady Gminy Dolice z dnia 3 listopada 2010 r., uchwałą Nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Dolice z dnia 2 lutego 2012 oraz uchwałą nr XXIX/256/13 Rady Gminy w Dolicach z dnia 29 października 2013 roku. Ujednolicone ustalenia Studium wskazują obszar planu jako „strefa rozwoju funkcji osadniczych: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa". Wyrys ze studium stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne wraz z informacją o udostępnieniu tych danych stanowi załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

6. Na terenie w granicach planu brak jest poszczególnych ograniczeń i wymogów wynikających z położenia w obrębie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wynikających z ochrony krajobrazów priorytetowych.

§ 2. Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

1) teren funkcjonalny – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem oraz oznaczeniem cyfrowym,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów kubaturowych jest niedopuszczalna. Warunek ten nie dotyczy podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych,

3) obowiązująca linia zabudowy – należy rozumieć jako obowiązującą linię dla lokalizacji lica bryły budynku mieszkalnego na działce budowlanej w przypadku terenu oznaczonego symbolem MN, a w przypadku terenu oznaczonego symbolem MN/U obowiązującą linię dla lokalizacji lica bryły budynku zamiennie, mieszkalnego lub usługowego, powstającego jako pierwszy na działce. Równocześnie linia ta jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce budowalnej. Dopuszcza się wysunięcie przed tą linię zabudowy do 1,5 m drobnych elementów integralnie związanych ze strukturą architektoniczną budynku, jak ryzality, schody, ganki wejściowe, zadaszenia, wykusze, o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 5m^2 oraz podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych,

4) usługach nieuciążliwych – usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 80,0 m² i gastronomii o powierzchni użytkowej do 80,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, w tym też należy rozumieć działalność usługową, rzemieślniczą, wytwórczą, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Powyższy warunek powierzchni sprzedaży i powierzchni użytkowej usług handlu i gastronomi stosuje się odpowiednio w przypadku braku określenia w ustaleniach szczegółowych,

5) infrastruktura techniczna – sieci, obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną, melioracyjną,

6) powierzchnia zabudowy - suma powierzchni, liczonych po zewnętrznym obrysie zewnętrznych ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stosunku do powierzchni tej działki.

7) wielkość procentowa powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do powierzchni działki budowlanej,

8) ciąg komunikacyjny – możliwy do wydzielenia pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów i ruchu pieszego o minimalnej szerokości 8,0m.

§ 3. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia planu miejscowego obejmują następujące tereny funkcjonalne:

1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **RM,**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **MN** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym**,**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **MN/U** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym**,**

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **MW/U,**

5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **U** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym**,**

6) teren usług administracji, oznaczony na rysunku i tekście planu symbolem **UA**,

7) tereny upraw rolniczych oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **R**,

8) tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **ZD**,

9) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **KDL**, **KDD** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym**,**

10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **KDW** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym**,**

11) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem **Kpj** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

§ 5. 1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

1) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

a) zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej określonej w planie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

b) w przypadku utrzymania istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie podstawowej formy i parametrów budynków, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu, innych niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych,

c) w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej zachowanie charakterystycznej, podstawowej formy i parametrów budynków mieszkalnych i gospodarczych na działce, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

d) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji siłowni wiatrowych.

2) tereny oznaczone na rysunku i tekście planu symbolami UA i KDD jako tereny ogólnodostępne,

3) nakaz zagospodarowania trenów ogólnodostępnych w sposób umożliwiających bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo,

4) regulację w zakresie zasady kształtowania przestrzeni publicznych w ustaleniach szczegółowych.

5) W nowobudowanych budynkach przykrytych dachem dwu- lub wielospadowym dopuszcza się stosowanie lukarn na następujących zasadach:

a) forma i wielkość lukarn, musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji,

b) rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych lub drzwiowych niższych kondygnacji,

c) dachy lukarn nie mogą się łączyć na jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,

d) maksymalna łączna powierzchnia lukarn w rzucie nie może przekroczyć 35% powierzchni dachu,

6) wprowadzanie zieleni izolacyjnej na wydzielonych działkach budowlanych o funkcji oznaczonej symbolem UA.

2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:

1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości,

2) dopuszczenie łączenia i dzielenia działek z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych z 5% tolerancji szerokości frontu i 5% tolerancji powierzchni działki oraz 5-stopniową tolerancję kąta położenia granic nowo wydzielanych działek względem pasa drogowego, przy czym dla działek skrajnych dopuszcza się odstępstwo od w/w warunku i w tym przypadku tolerancja ta wynosi 15%,

3) dopuszczenie wydzielenia działki, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla danej funkcji, na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej oraz w celu wydzielenia dojazdów i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

4) dopuszcza się na obszarze objętym planem wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 50m^2 na poszczególnych terenach funkcjonalnych, w takich przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na granicy wydzielonej działki,

5) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§ 6. 1. Na obszarze wyznaczonym granicami planu miejscowego występują strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, w granicy tych stref obowiązuje:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków;

2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu.

§ 7. Ustala się obowiązek zabezpieczenia siedzib ludzkich przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi spowodowanymi lokalizacją napowietrznej sieci elektroenergetycznej.

§ 8. 1. Zasady budowy systemów komunikacyjnych:

1) obsługa komunikacyjna obszaru planu w tym poszczególnych terenów funkcjonalnych z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL i KDD i kolejnym oznaczeniem cyfrowy, z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW i kolejnym oznaczeniem cyfrowym oraz z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Kpj i kolejnym oznaczeniem cyfrowym. Dopuszcza się również dostęp do działek poprzez ciągi komunikacyjne,

2) Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

   a) 2 miejsca postojowe na działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową,

   b) 1 miejsce postojowe przypadające na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,

   c) 1 miejsce postojowe przypadające na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych w lokalu gastronomicznym,

   d) 1 miejsce postojowe przypadające na każde rozpoczęte 50 m² pow. użytkowej rzemiosła usługowego,

   e) wyznaczyć minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach miejsc postojowych na terenach 1U, 2U i 3U oraz minimum 2 miejsca postojowe na terenach: UA, 4U i 5U.

3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla minimum 5-ciu rowerów na terenach: UA, 4U i 5U.

2. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

   a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową

   b) parametry nowoprojektowanej sieci – 35 200 mm,

   c) prowadzenie w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów komunikacyjnych,

   d) lokalizacja nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) zapewnić zaopatrzenie w wodę w ramach ochrony przeciwpożarowej,

2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

   a) do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej,

   b) parametry nowoprojektowanej sieci kanalizacji sanitarnej – do 350 mm,

   c) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów komunikacyjnych,

d) dopuszcza się lokalizacje przepompowni ścieków w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów komunikacyjnych, zgodnie z technicznymi warunkami realizacji kanalizacji sanitarnej, w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizacje przepompowni na terenach funkcjonalnych niezależnie od ustaleń szczegółowych, na działce o powierzchni do 50m^2.

e) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych, dopuszcza się odprowadzenie wód do gruntu poprzez separatory i piaskowniki, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych; minimalna średnica sieci kanalizacyjnej Ø150;

b) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, do gruntu poprzez studnie chłonne;

c) odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z połaci dachowych w grunt na terenie własnej działki, dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachu i wykorzystanie ich do celów gospodarczych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,

b) odcinki istniejących linii średniego i niskiego napięcia, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania,

c) planowane obiekty zabudowy zasilić rozdzielczą siecią kablową min. niskiego napięcia – 0,4 kV,

d) projektowane linie elektroenergetyczne winny być prowadzone doziemnie w liniach rozgraniczenia dróg gdzie wyznacza się pasy technologiczne o szerokości po 0,25m po każdej ze stron od osi linii elektroenergetycznej, a w przypadku lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych określa się pasy technologiczne wzdłuż tych linii o następujących szerokościach:

- dla linii napowietrznych SN – 14m (po 7m po każdej ze strony od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7m (po 3,5m po każdej ze strony od osi linii). W pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia z planowanych stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia,

b) istniejące i planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią średniego ciśnienia ,

c) do czasu gazyfikacji przewodowej dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego,

d) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów pieszo-jezdnych,

e) pozostawić pas eksploatacyjny o szerokości minimum 3,0m na stronę od osi gazociągu średniego ciśnienia wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzaków,

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii między innymi: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących ogniw fotowoltaicznych na jednej działce budowlanej o mocy nieprzekraczającej 100kW, przy czym powierzchnia zajęta przez ogniwa nie może przekroczyć 100m^2, warunek ten nie dotyczy lokalizacji ogniw na dachach budynków;

7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

a) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Dolicach,

b) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów nowoprojektowanych sieci abonenckich jako sieci kablowe w kanalizacji teletechnicznej lub sieć radiową,

c) odcinki istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania.

3. W zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się gromadzenie w pojemnikach i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami;

4. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy urządzeń drenarskich i melioracyjnych:

1) występujące w granicach opracowania urządzenia melioracyjne winne być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia do rzędnej zapewniającej swobodny odpływ wód,

2) zagospodarowanie terenu nie może utrudniać konserwacji i utrzymania urządzeń melioracyjnych, zachować 1,5m minimalną szerokość terenu wzdłuż rowów w celu zapewnienia dostępu w celu konserwacji rowów melioracyjnych,

3) w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami dopuszcza się przebudowę lub budowę nowych urządzeń, zachowując drożność całego systemu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Dla wszystkich terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** orazkolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 19,519ha ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na terenach 4MN, 5MN i 6MN.

2. Dla wszystkich terenów **MN** dopuszcza się:

1) realizację budynku mieszkalnego według linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;

2) lokalizację garażu, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego, a dla garażu wolnostojącego określa się warunki o których mowa w pkt.3 w niniejszym ustępie;

3) lokalizację budynku gospodarczego, wolnostojącego garażu oraz wiat i altan ogrodowych, z zachowaniem następujących warunków:

a) wysokość zabudowy do 5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem określonym dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,

b) dach jedno- lub dwuspadowy symetryczny w profilu o kącie nachylenia połaci dachowych od 3^{o} do 35^{o}, w przypadku dachu dwuspadowego kierunek kalenic zgodny z kierunkiem kalenicy w budynku mieszkalnym

c) łączna powierzchnia rzutu ww. obiektów na płaszczyznę poziomą nie może przekraczać 45 m^2;

4) wprowadzenie usług nieuciążliwych, przy założeniu, że powierzchnia usług nie przekroczy 30 % powierzchni budynku mieszkalnego;

5) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;

6) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych według rysunku planu;

7) dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych.

3. Dla terenu **1MN** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy do 30%

b) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,

c) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym od 9,0 do 22,0 m,

- w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,

b) wysokość budynku mieszkalnego od 6,5 m npt. do 8,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,6 – 4,5m,

d) dach budynku mieszkalnego dwu- lub wielospadowy symetryczny w profilu, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22^{o} do 45^{o},

e) kierunek głównej kalenicy dachu na terenie 1MN dowolny;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 720 m^2 dla terenów 1MN,

- 600 m^2 dla terenów 2MN;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 70^{o} do 90^{o}, z wyłączeniem działek narożnych;

5) szerokość frontu działki od 16,0 do 40,0 m.

4. Dla terenu **2MN, 3MN, 9MN, 10MN, 11MN i 15MN** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

b) powierzchnia zabudowy do 25%

c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3,

d) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym od 6,0 do 28,0 m,

- w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,

b) wysokość budynku mieszkalnego od 6,5 m npt. do 8,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

c) wysokość w budynku niemieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 3,0 – 4,5m,

d) dach budynku mieszkalnego na terenie:

- 3MN, 10MN i 11MN dwuspadowy symetryczny w profilu, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35^{o} do 45^{o},

- 2MN, 9MN i 15MN dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22^{o} do 45^{o},

e) kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do frontu budynku;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu:

- 3MN, 9MN, 10MN, 11MN i 15MN - 800 m^2,

- 2MN – 1500 m^2;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 60^{o} do 90^{o}, z wyłączeniem działek narożnych gdzie kąt ten jest dowolny;

5) szerokość frontu działki od 22,0 do 40,0 m.

5. Dla terenu **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy do 35%

b) intensywność zabudowy od 0,0 do 04,

c) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 55 %;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym od 6,0 do 28,0 m,

- w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,

b) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego od 6,5 m npt. do 9,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, a w przypadku zabudowy bliźniaczej od 7,5 m npt. do 10,5 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,6 – 6,5m,

d) dach dwuspadowy lub mansardowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35^{o} do 65^{o},

e) kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do osi drogi publicznej – ulicy Pyrzycka lub ulicy Ogrodowej, a w przypadku terenu 12MN równoległy do frontu budynku;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w przypadku zabudowy:

- jednorodzinnej - 600 m^2,

- bliźniaczej – 450 m^2 przypadającej na jeden segment;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 80^{o} do 90^{o}, z wyłączeniem działek narożnych, gdzie kąt ten jest dowolny;

5) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy jednorodzinnej od 16,0 do 40,0 m;

- dla zabudowy bliźniaczej przypadającej na jeden segment od 8,0 do 16,0 m.

6. Dla terenu **13MN, 14MN, 16MN** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy do 35%

b) intensywność zabudowy od 0,0 do 04,

c) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 55 %;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym od 10,0 do 20,0 m,

- w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,

b) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego od 6,5 m npt. do 9,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, a w przypadku zabudowy bliźniaczej od 7,5 m npt. do 10,5 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,6 – 6,5m,

d) dach dwuspadowy lub mansardowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35^{o} do 65^{o},

e) kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do frontu budynku;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w przypadku zabudowy:

- jednorodzinnej - 600 m^2,

- bliźniaczej przypadającej na jeden segment – 450 m^2;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 80^o do 90^o, z wyłączeniem działek narożnych, gdzie kąt ten jest dowolny;

5) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy jednorodzinnej od 16,0 do 40,0 m;

§ 10. 1. Dla wszystkich terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** oraz kolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 6,459ha o przeznaczeniu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się:

1) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz nie więcej niż dwóch wolnostojących budynków usługowych na działce według linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, przy czym budynek mieszkalny i usługowy mogą być zamiennie lokalizowane przy obowiązującej linii zabudowy. W przypadku lokalizacji kilku budynków na działce, obowiązująca linia zabudowy dotyczy lokalizacji pierwszego realizowanego budynku, a dla pozostałych budynków linia ta jest linią nieprzekraczalną;

2) prowadzenie usług nieuciążliwych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym od 6,0 do 40,0 m,

- w budynku gospodarczym, garażowym od 3,0 m do 12,0 m,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 7,0 m npt. do 9,5 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

- gospodarczych i garażowych od 5,0 m npt. do 7,0 m npt., jedna kondygnacja nadziemna,

c) dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15^o do 45^o, dopuszcza się dach w budynkach usługowych, gospodarczych , garażach wiatach i altanach płaski jedno - lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 3^o włącznie,

d) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego lokalizowanego jako pierwszy budynek od frontu działki równoległy do frontu budynku, w pozostałych przypadkach dowolny.

4) dostępność komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych, z drogi publicznej, z ciągu pieszo-jezdnego lub wydzielonego ciągu komunikacyjnego.

5) Dopuszcza się realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;

2. Dla terenu **1MN/U, 2MN/U. 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy do 50% w tym dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,

b) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,

c) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 800 m^2;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80^o do 90^o, z dopuszczeniem tolerancji do 20^o;

4) szerokość frontu działki od 19,0 m do 50,0 m, warunek ten nie dotyczy działek narożnych;

3. Dla terenu **3MN/U** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

d) powierzchnia zabudowy do 50% w tym dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,

e) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,

f) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 600 m^2;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80^o do 90^o,

4) szerokość frontu działki od 19,0 m do 30,0 m, warunek ten nie dotyczy działek narożnych.

§ 11. 1 Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** o powierzchni ogólnej 0,138ha, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego z zakazem budowy wolnostojącego budynku usługowego na działce,

3) lokalizacja zabudowy według linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

4) prowadzenie usług nieuciążliwych,

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy do 65% w tym dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,

b) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7,

c) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 %,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 500 m^2,

e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80^o do 90^o,

f) szerokość frontu działki od 16,0 m do 30,0 m, warunek ten nie dotyczy działek narożnych,

g) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym od 6,0 do 40,0 m,

- w budynku gospodarczym, garażowym od 3,0 m do 12,0 m,

h) wysokość budynków:

- mieszkalnych i mieszkalno-usługowych od 9,0 m npt. do 11,5 m npt., do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

- gospodarczych i garażowych od 5,0 m npt. do 7,0 m npt., jedna kondygnacja nadziemna,

6) dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15^o do 45^o, dopuszcza się dach w budynkach gospodarczych, garażach wiatach i altanach płaski jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 3^o,

7) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lokalizowanego jako pierwszy budynek od frontu działki równoległy do osi ulicy Pyrzyckiej, w pozostałych przypadkach dowolny.

8) dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych znajdujących poza granicami opracowania planu.

9) Dopuszcza się realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami.

§ 12. 1. Dla wszystkich terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** orazkolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 8,626ha ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem hodowli zwierząt do 5 DJP.

2. Dla wszystkich terenów **RM** dopuszcza się:

1) realizację budynków według linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;

2) lokalizację garażu w kubaturze budynku mieszkalnego, a dla garażu wolnostojącego określa się warunki o których mowa w pkt.3 w niniejszym ustępie;

3) lokalizację budynku gospodarczego, wolnostojącego garażu oraz wiat i altan ogrodowych, z zachowaniem następujących warunków:

   a) wysokość budynków gospodarczych związanych z funkcją rolniczą do 12 m npt., a pozostałych do 5m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem określonym dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,

   b) dach jedno- lub dwuspadowy symetryczny w profilu o kącie nachylenia połaci dachowych od 3^o do 35^o, w przypadku dachu dwuspadowego kierunek kalenic zgodny z kierunkiem lub prostopadły do kierunku kalenicy w budynku mieszkalnym;

4) wprowadzenie usług nieuciążliwych, przy założeniu, że powierzchnia usług nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej budynków;

5) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;

6) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych według rysunku planu;

7) dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych.

3. Dla terenu **1RM** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

   a) powierzchnia zabudowy do 45%,

   b) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,

   c) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;

2) zasady kształtowania zabudowy:

   a) szerokość elewacji frontowej:

      - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 22,0 m,

      - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 30,0 m,

   b) wysokość budynku mieszkalnego od 6,5 m npt. do 8,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

   c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,6 – 4,5m,

   d) dach budynku mieszkalnego dwu- lub wielospadowy symetryczny w profilu, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22^o do 45^o,

   e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do osi drogi 1KDW;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m^2;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 70^o do 90^o, z wyłączeniem działek narożnych;

5) szerokość frontu działki od 22,0 do 50,0 m.

4. Dla terenu **2RM, 3RM i 4RM** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

   a) powierzchnia zabudowy do 40%,

   b) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,

c) powierzchna biologicznie czynna nie mniejsza niż 45 %;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- w budynku mieszkalnym od 9,0 do 22,0 m,

- w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 30,0 m,

b) wysokość budynku mieszkalnego od 6,5 m npt. do 8,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,6 – 4,5m,

d) dach budynku mieszkalnego dwu- lub wielospadowy symetryczny w profilu, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22^{o} do 45^{o},

e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do frontu tego budynku;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1800 m^{2};

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 70^{o} do 90^{o}, z wyłączeniem działek narożnych;

5) szerokość frontu działki od 22,0 do 40,0 m.

§ 13. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** oraz kolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 1,534ha ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług nieuciążliwych;

2) realizację budynków usługowych w tym:

a) na terenu **1U** dopuszcza się realizację budynków remizy strażackiej, usług kultury, świetlicy, biblioteki,

b) na terenie **2U, 5U** usług handlu detalicznego z możliwością wydzielenia lokalu mieszkalnego,

c) na terenie **3U** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przestrzenią publiczną;

3) realizację budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat, jednak wyłącznie związanych z obsługą obiektów usługowych, w tym stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe oraz miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzenia;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy działki od 0,0 do 0,7,

b) powierzchnię zabudowy dla terenów 1U do 45 %, dla terenów 2U, 3U i 5U do 50%, a dla terenu 4U 55%

c) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 20 %, przy czym na terenach 1U i 3U minimum 80% tej powierzchni winna być wydzielona jako zieleń urządzona ogólnodostępna, a dla terenu 4U dopuszcza się nie mniejszą niż 5% powierzchni terenu funkcjonalnego;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość:

- budynków usługowych do 9,0 m npt. do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- budynków gospodarczych do 7,0 m npt. do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- garaży do 6,0 m npt. do głównej kalenicy dachu,

- wiat do 3,5 m npt. do okapu,

b) szerokość elewacji frontowej:

- budynków usługowych do 50,0 m,

- budynków gospodarczych do 20,0 m,

- garaży do 8,0 m,
- wiat do 15,0 m,

c) dachy budynków:

- usługowych dachy dowolne,
- gospodarczych jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 5^o do 45^o,

d) dachy wiat jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 5^o do 35^o;

2. Na terenie **U** dopuszcza się realizację:

1) obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej o powierzchni minimum 10%,
2) przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków,
3) wydzielenie ciągów komunikacyjnych.

3. Dla terenu **1U** ustala się dodatkowo:

1) zakaz wydzielania działek budowlanych, zakaz ten nie dotyczy wydzieleń pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie na terenie lokalizacji obiektów handlu detalicznego w tym sklepy o sumarycznej powierzchni sprzedażowej do 400m^2 na terenie funkcjonalnym,

4. Dla terenu **2U, 3U, 5U** ustala się dodatkowo:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60^o do 90^o;
4) występujące na terenie 3U urządzenia melioracyjne winne być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia, a w przypadku braku możliwości zachowania istniejącego układu dopuszcza się przebudowę lub budowę nowych urządzeń melioracyjnych, zachowując drożność całego systemu objętego obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
5) dopuszczenie na terenie 5U lokalizacji obiektów handlu detalicznego w tym sklepy o sumarycznej powierzchni sprzedażowej do 500m^2 na terenie działki.

5. Dla terenu **4U** – istniejący sklep handlu detalicznego, ustala się dodatkowo:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60^o do 90^o;
4) dopuszczenie na terenie lokalizacji obiektów handlu detalicznego w tym sklepy o sumarycznej powierzchni sprzedażowej do 1900m^2 na terenie funkcjonalnym,
5) dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku z zachowaniem funkcji terenu.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **UA** o powierzchni ogólnej 0,341 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług administracji;
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywności zabudowy działki od 0,2 do 0,8,

b) powierzchnia zabudowy do 45 %,

c) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 50 %, z czego minimum 70% tej powierzchni winna być wydzielona jako zieleń urządzona ogólnodostępna;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość:

- budynku usługowego do 9,0 m npt. do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- budynku gospodarczego do 6,0 m npt. do głównej kalenicy, jedna kondygnacja nadziemna,
- wiaty do 4,5 m npt. do głównej kalenicy,

b) szerokość elewacji frontowej:

- budynku usługowego do 100,0 m,
- budynku gospodarczego do 10,0 m,
- wiaty do 15, 0 m,

c) dach:

- budynku usługowego dowolny,
- budynku gospodarczego jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci od 5^o do 45^o,
- wiaty jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 5^o do 25^o, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25^o do 35^o,

d) pokrycie dachu papą, blachą, dachówką lub blachodachówką;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m^2;

5) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;

6) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60^o do 90^o;

2. Dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych.

3. Dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających drogę publiczną znajdująca się poza granicami planu.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **ZD** o powierzchni ogólnej 1,040 ha, ustala się przeznaczenie – teren ogrodów działkowych;

2. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i altan o powierzchni do 35m^2 oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** o sumarycznej powierzchni ogólnej 15,216ha, ustala się przeznaczenie - teren rolniczy.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) teren do dalszego użytkowania rolniczego z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

2) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z produkcją rolną, bez możliwości wydzielenia pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową na stały pobyt ludzi o następujących parametrach dla pojedynczej działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy do 200 m^2 dla jednego budynku, jednak nie więcej niż 5% powierzchni działki przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% powierzchni działki,

b) wysokość zabudowy do 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu dachu nie licząc kominów, anten itp., w tym wysokość do gzymsu lub okapu od 3 m do 6 m,

c) dach jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu,

d) nieprzekraczalną linię zabudowy, jeżeli nie jest graficznie wyznaczona na rysunku planu, ustala się w odległości 4m od granicy działek, a w przypadku graniczenia z drogą publiczną lub wewnętrzną ustala się w odległości, 5m licząc od granicy działki wyznaczonej pod daną drogę do lica budynku lub obiektu budowlanego;

3) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych,

4) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej,

5) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha,

6) zgodnie z rysunkiem planu na terenie funkcjonalnym występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 17. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL** o sumarycznej powierzchni ogólnej 2,289 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna o minimalnych parametrach drogi klasy lokalnej,

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego,

5) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich poszerzenia,

6) nowe zjazdy lokalizować według przepisów odrębnych,

2. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację krzewów i alei drzew.

§ 18. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD** o sumarycznej powierzchni ogólnej 2,898 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna o minimalnych parametrach drogi klasy dojazdowej,

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego,

5) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich poszerzenia,

6) nowe zjazdy lokalizować według przepisów odrębnych,

7) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym.

2. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację krzewów i alei drzew.

§ 19. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **10KDD,** o powierzchni ogólnej 0,009 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – pas droga publicznej przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej znajdującej poza granicami planu,

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego,

5) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich poszerzenia,

§ 20. 1. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW-4KDW** o powierzchni ogólnej 0,937 ha**,** ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego;

5) możliwość lokalizacji miejsc postojowych,

6) włączenie do drogi z wydzielonych działek budowlanych,

7) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo-jezdnego.

2. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację krzewów i alei drzew.

§ 21. 1. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Kpj-9Kpj** o powierzchni ogólnej 0,364 ha**,** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;

2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) możliwość lokalizacji chodnika i pasa rowerowego;

5) możliwość lokalizacji miejsc postojowych,

6) włączenie do ciągu z wydzielonych działek budowlanych,

2. W pasie ciągu dopuszcza się lokalizację krzewów i alei drzew.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 22. Zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja DN.tr.602.196.2021 z dnia 06. Kwietnia 2022 roku na zmianę przeznaczenia na cele nierolne gruntów rolnych o powierzchni 9,7939 ha wchodzących w skład **RIIIa** (2,4604 ha) **i RIIIb** (7,3335 ha)

§ 23. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek podjęcia niniejszej uchwały w wysokości 30%.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Dolic.

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dolice.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Mikołajczyk

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLII/417/22
Rady Gminy Dolice z dnia 07 lipca 2022 r.

Arkusz A

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOLICE DLA DZIAŁEK W CZĘŚCI OBRĘBU DOLICE

Skala 1 : 1 000



LEGENDA:

OZNACZENIA

- granica planu
- linie rozgraniczające tereny funkcjonalne
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczające linie zabudowy
- 5MN — oznaczenia terenu funkcjonalnego wraz z oznaczeniem cyfrowym

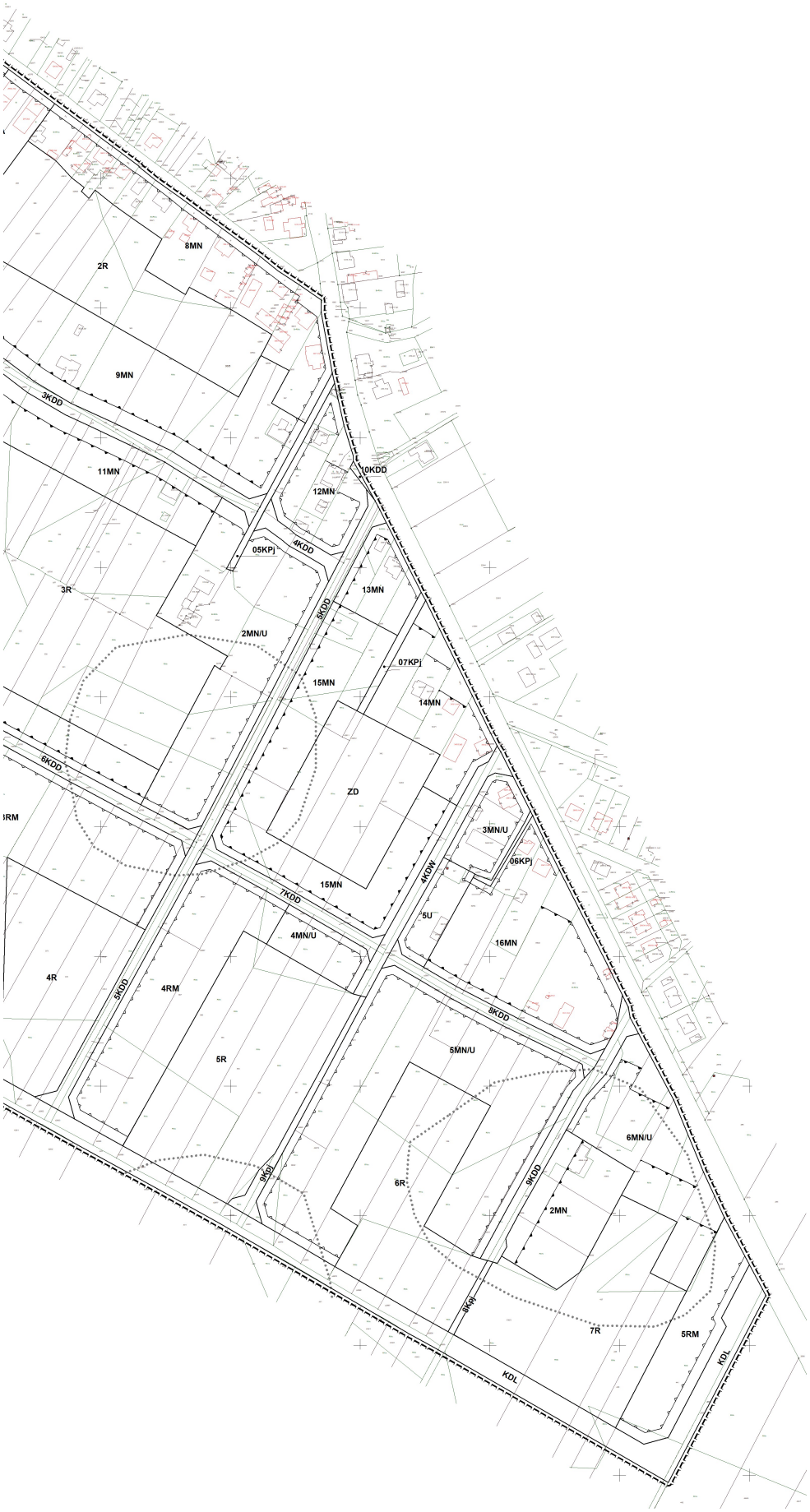
TERENY FUNKCJONALNE

RM	tereny zabudowy zagrodowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
U	teren zabudowy usługowej
UA	teren usług administracji
ZD	tereny ogródków działkowych
R	tereny upraw rolniczych
KDL, KDD	tereny dróg publicznych
KDW	tereny dróg wewnętrznych
Kpj	tereny ciągów pieszo-jezdnych

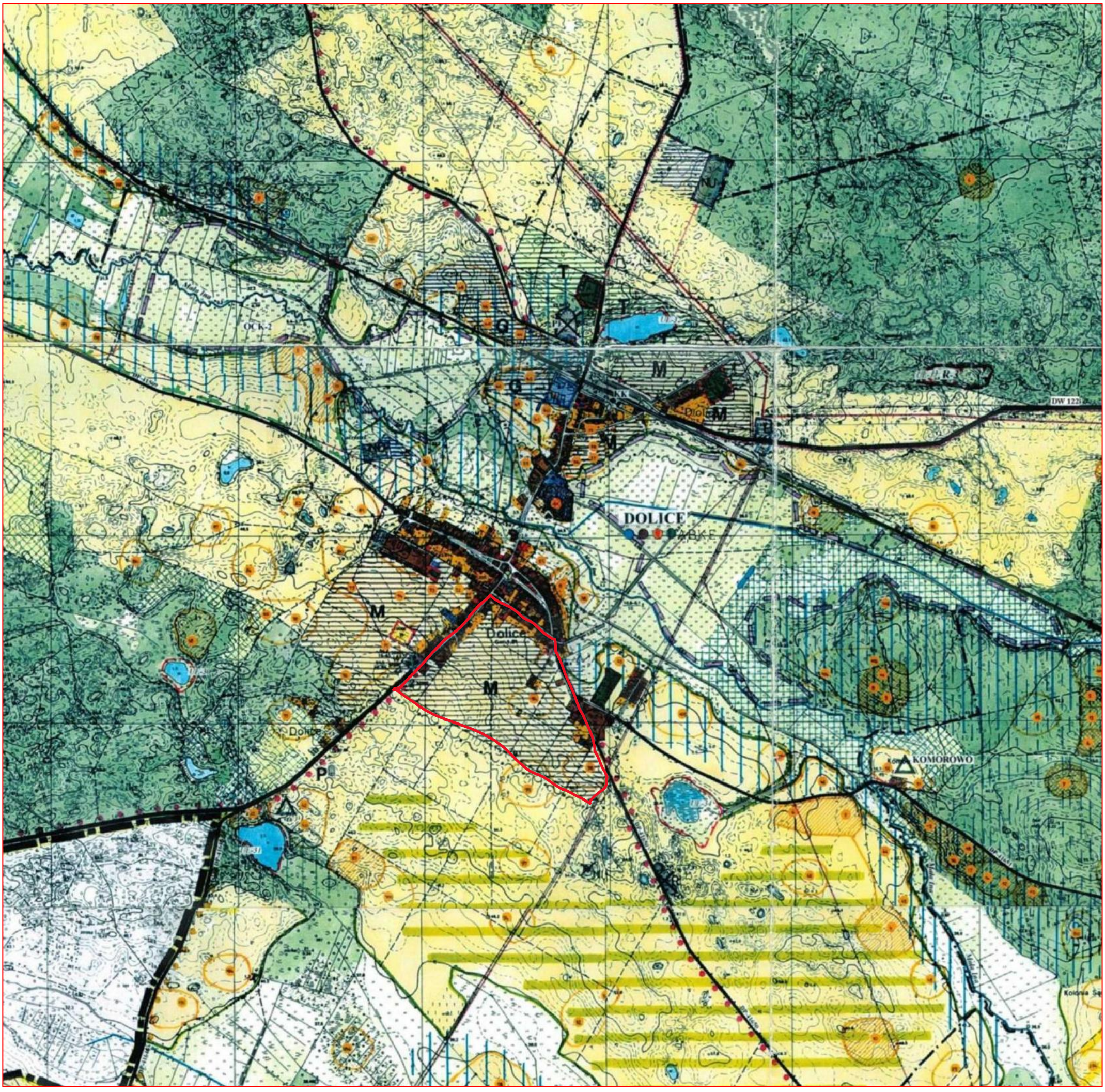
- stanowiska archeologiczne

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLIII/417/22
Rady Gminy Dolice z dnia 07 lipca 2022 r.

Arkusz B



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/417/22
Rady Gminy Dolice
z dnia 7 lipca 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOLICE.

GRANICA OPRACOWANIA MPZP



STREFA ROZWOJU FUNKCJI OSADNICZYCH (mieszkaniowej, składowej, sektora rolniczego)

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLII/417/22
Rady Gminy Dolice
z dnia 07 lipca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOLICE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK W CZĘŚCI OBRĘBU DOLICE.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

Rada Gminy Dolice rozstrzyga, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w części obrębu Dolice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wykłady do publicznego wglądu cztery razy.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 15.10.2021 do 16.11.2021. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniu w projekcie planu, odbyła się 04.11.2021 roku, a termin składania uwag wyznaczono do dnia 03.12.2021 roku.
W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi od dziewięciu zainteresowanych stron. Szczegółowy wykaz uwag znajduje w dokumentacji formalno-prawnej. Uwagi te zostały w całości uwzględnione.
W wyniku wprowadzonych zmian w projekcie planu, ponownie wyłożono całą dokumentację planistyczną do publicznego wglądu.
Drugie wyłożenie nastąpiło w dniach od 04.02.2022 do 24.02.2022r., a dyskusja publiczna odbyła się 18.02.2022 roku, termin składania uwag wyznaczono do dnia 11.03.2022 r. Powtórne wyłożenie projektu planu miejscowego dotyczyło zagospodarowania działek ewidencyjnych nr : 298, 299/1, 299/2, 300/2, 301/7, 305, 325, 381, 404/3, 410/4, 411, 973/5 oraz 1264/4 obr. Dolice gm. Dolice. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi od zainteresowanych stron. Szczegółowy wykaz uwag znajduje w dokumentacji formalno-prawnej. Uwagi te zostały w całości uwzględnione

W wyniku wprowadzonych zmian w projekcie planu, ponownie wyłożono uaktualnioną dokumentację planistyczną do publicznego wglądu.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz prognozą nastąpiło w dniach od 01.04.2022r. do 25.04.2022r. Dyskusja publiczna odbyła się 11.04.2022 roku , a termin składania uwag wyznaczono do dnia 13.05.2022 Powtórne wyłożenie projektu planu miejscowego dotyczyło w zakresie zagospodarowania następujących działek ewidencyjnych: 411, 412 oraz 404/3 obr. Dolice gm. Dolice. W wyznaczonym ustawowo terminie tj w dniu 12 maja 2022 roku wpłynęła jedna uwaga od zainteresowanej strony i dotyczyła projektu zagospodarowania działek nr 1257/3 i 1257/6 w obrębie Dolice gmina Dolice.

Z punktu widzenia formalnego złożona uwaga dotyczyła terenu nie objętego zakresem przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą, niemniej biorąc pod uwagę powyższe oraz istniejące uwarunkowania w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio sąsiadujących ww. działkami i mając na uwadze interes prawny osób trzecich, Wójt Gminy Dolice postanowił w części uwzględnić złożone uwagi i skorygować projekt planu.

W wyniku wprowadzonych zmian wynikających m.in. ze zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja DN.tr.602.196.2021 z dnia 06. Kwietnia 2022 roku na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych, ponownie wyłożono całą dokumentację planistyczną do publicznego wglądu

Czwarte wyłożenie planu miejscowego do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 27.05.2022 r. do 17.06.2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 30.05.2022 roku , termin składania uwag określono do dnia 01.07.2022 r. Powtórne wyłożenie projektu planu miejscowego dotyczyło w zakresie następujących działek ewidencyjnych: 436/3, 388, 366, 353/1, 361 oraz 1257/3 i 1257/6 obr. Dolice gm. Dolice.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła ustaleń zagospodarowania przestrzennego działki 411 obr Dolice. Uwaga dotyczy sprzeciwu na przeznaczenie części działki nr 411 na pas drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL. Droga publiczna KDL ma pełnić istotną rolę w układzie komunikacyjnym obszaru objętego planem miejscowym jak całej miejscowości Dolice, dlatego ważne jest by zachowała ona odpowiednie parametry szerokości i wobec powyższego odrzuca się przedmiotową uwagę.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XLII/417/22
Rady Gminy Dolice
z dnia 07 lipca 2022r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dolice o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania w związku z przyjęciem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w części obrębu Dolice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (jt. Dz. U. z 2021 r., poz. 305) Rada Gminy Dolice rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

1) Realizacja obiektów i urządzeń inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jt.Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716) oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129),
2) realizacja inwestycji drogowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. Drogi publiczne (jt. Dz. U. z 2021r. poz.1376) oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129),

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

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

Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to teren oznaczone symbolem KDL, 1KDD – 9KDD i 11KDD. Realizacja inwestycji publicznych dla tych terenów polega na budowie publicznych dróg gminnych klasy lokalnej oraz dojazdowej oraz sieci uzbrojenia podziemnego w zakresie inwestycji wodno-kanalizacyjnych wraz z odpowiednimi obiektami nadziemnymi i w zależności od przyjętych rozwiązań. Projekt planu przewiduje przede wszystkim poszerzenia działek drogowych do odpowiednich parametrów, a w części wyznaczenie nowych odcinków dróg.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (jt. Dz. U. z 2021 r., poz. 305) przy uwzględnieniu, że:

1) wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, dlatego Rada Gminy Dolice określi zasady realizacji inwestycji publicznych wynikających z przyjęcia planu miejscowego w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Dolice” na lata 2016-2025” z możliwością realizacji zobowiązań w następnym okresie prognozowania.
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania celu publicznego Gminy Dolice będą mogły być finansowane z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień w tym na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 5
do uchwały nr XLII/417/22
Rady Gminy Dolice
Z dnia 07 lipca 2022

Rada Gminy Dolice na podstawie art. 67a ust 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) załącza dane przestrzenne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w części obrębu Dolice w pliku „gml” oraz informuje, że dane te są również dostępne pod adresem https://bip.dolice.pl w zakładce „planowanie przestrzenne”