

**Uchwała Nr / /
Rady Gminy Dopiewo
z dnia r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakrzewo, rejon pomiędzy ul. Długą i Leśną, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Dopiewo uchwała, co następuje:

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dopiewo, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakrzewo, rejon pomiędzy ul. Długą i Leśną, gmina Dopiewo, zwany dalej „**planem**”.

2. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 24 ha, zlokalizowany na terenie powiatu poznańskiego w północnej części gminy Dopiewo w miejscowości Zakrzewo.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o których mowa w **§ 2 pkt 1.**

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - załącznik nr 3.

Dział II

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dopiewo;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru lub zespół działek o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem porządkowym i symbolem, ułatwiającym jego identyfikację;
- 4) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie zewnętrznym z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 8) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 10) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, umieszczane na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi maksymalnie 30%;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° ;
- 14) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych;
- 15) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 16) **ścieżkach rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć trakty, np. piesze, rowerowe;
- 17) **światlicy wiejskiej** – należy przez to rozumieć budynek lub pomieszczenia przeznaczone do spędzania czasu wolnego, rozwijania zainteresowań, działań na rzecz kultury i edukacji oraz miejsce integracji lokalnych społeczności;
- 18) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć place zabaw, ścieżki zdrowia, boiska do gier zespołowych i inne urządzenia techniczne służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu oraz rozrywce ruchowej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim numerem porządkowym i symbolem;
- 6) budynki ujęte w ewidencji zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) ścieżka rekreacyjna;
- 9) linie wymiarowe określone w metrach.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: **11RM, 12RM, 13RM**;
- 3) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: **14US**;
- 4) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: **15ZO, 16ZO, 17ZO**;
- 5) lasy, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: **18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL**;
- 6) teren zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem **22ZO/WS**;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: **1KDDx, 2KDDx**,
 - b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: **3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: **1E, 2E**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) tablic informacyjnych i szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowoskazowej;
 - 3) zakaz lokalizowania reklam w tym emitujących zmienne światło m.in. typu LED;
 - 4) ogrodzeń wyższych niż 1,80 m;
 - 5) ogrodzeń przęsłowych żelbetowych;
 - 6) stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie lub remontom;
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację:
- 1) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1, sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2, tablic informacyjnych i szyldów, przy czym łączna powierzchnia części ekspozycyjnej szyldu nie może być większa niż 2,0 m², mierzone po obrysie zewnętrznym;
 - 3) reklam remontowo – budowlanych;
 - 4) małej architektury,
 - 5) urządzeń budowlanych.
3. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz:
- 1) stosowania ogrodzeń rozbieralnych od strony cieku wodnego rzeki Wirynka;
 - 2) stosowania ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
 - 3) stosowania stosowanej kolorystyki pokrycia dachów obiektów budowlanych w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu i szarości;
 - 4) wykończenia elewacji w nowych oraz podlegających przebudowie i remontom budynkach, materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zapewnienia dostępu do rzeki Wirynka oraz skanalizowanego rowu melioracji szczegółowej W-18 w celu robót konserwacyjnych lub naprawczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odsunięcie ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rzeki Wirynka nie mniej niż 2,0 m;
- 4) gromadzenia, segregacji oraz usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 6) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z siecią drenarską, należy przebudować sieć w sposób zapewniający właściwą regulację stosunków wodnych na warunkach i zasadach ustalonych przez zarządcę sieci.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego

oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. Na obszarze objętym planem, ustala się nakaz uzyskania określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Dla budynków ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, ustala się obowiązek uzgodnienia wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich i remontowych mających wpływ na wygląd zewnętrznych budynków z odpowiednimi służbami konserwatorskimi.

2. Na obszarze występowania stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu, ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu. Na przeprowadzenie badań inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 9. Na obszarze przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz zachowania spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: latarnie i obiekty małej architektury;
- 2) nakaz stosowania jednorodnych nawierzchni dla terenów komunikacyjnych;
- 3) usytuowania obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, w sposób nie ograniczający ruchu pieszych i pojazdów.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Nie ustala się.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. W planie nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **ZO**, **ZO/WS**, **ZL** oraz na terenach komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się zakaz lokalizowania budynków.

2. Ustala się skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV w liniach rozgraniczających tereny komunikacji oraz na terenach oznaczonych symbolami MN i RM, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się skablowanie, przeniesienie lub usunięcie istniejących linii elektroenergetycznych 0,4kV w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach 11RM i 1MN ustala się wolny od zabudowy kubaturowej korytarz techniczny dla skanalizowanego rowu W-18 melioracji szczegółowej, o szerokości 2,0 m na stronę od osi rurociągu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg, a także z istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami planu oraz przez nowo projektowane tereny komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej posiadających dostęp do terenów komunikacji niższej kategorii ustala się obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji niższej kategorii.

§ 13. 1. Dla terenów KDDx ustala się klasyfikację dróg publicznych – drogi dojazdowe.

2. Ustala się szerokości terenów komunikacji w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na obszarze objętym planem ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji ww. sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych bezpośrednio na teren działki budowlanej powierzchniowo lub włąbnie; dopuszcza się odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do pobliskich urządzeń melioracji szczegółowej lub rzeki Wirynka, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - b) na terenach komunikacyjnych odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych należy prowadzić przez odwodnienie włąbne lub odwodnienie podziemne; dopuszcza się odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do pobliskich urządzeń melioracji szczegółowej lub rzeki Wirynka, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - c) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z projektowanych lub istniejących urządzeń elektroenergetycznych w tym zlokalizowanych poza obszarem planu na zasadzie przyłączy do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) z urządzeń indywidualnych, przy czym należy stosować urządzenia grzewcze o ograniczonej emisji zanieczyszczeń tj.: gaz, olej opałowy, drewno, ekogroszek itp.; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) w zakresie gromadzenia odpadów komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym, przy czym, do wymaganej liczby miejsc postojowych można wliczać liczbę stanowisk postojowych w garażu;

- 2) na każde 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych: 2 stanowisk postojowych oraz 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Nie ustala się.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN**, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) na terenach 1MN i 5MN dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów zabudowy z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przy zachowaniu ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych lub innych urządzeń infrastrukturalnych;
- 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego albo garażowego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 7) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, przebudowę i remonty, bez możliwości ich rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 8) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **55%** powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od **0,1** do **0,8**;
- 10) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż **25%** przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać **250 m²**,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego albo garażowego nie może przekraczać **60 m²**;
- 11) ustala się długość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od **10,0 m** do **20,0 m**;
- 12) ustala się wysokość:

- a) budynku mieszkalnego do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż **9,0 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego albo garażowego do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż **5,5 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 13) ustala się poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż **0,4 m** nad projektowaną i urządzonej powierzchnią terenu przed wejściem głównym do budynku;
 - 14) z zastrzeżeniem pkt 15 i 16, ustala się dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu od **25°** do **40°**;
 - 15) na terenach **4MN**, **6MN** i **7MN** dopuszcza się dachy płaskie;
 - 16) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
 - 17) z zastrzeżeniem pkt 4, ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż **700 m²**.

§ 16. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem **RM**, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się lokalizację na działce budowlanej zabudowy zagrodowej;
- 2) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów zabudowy z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przy zachowaniu ustaleń planu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie terenu dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych lub innych urządzeń infrastrukturalnych;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5, ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 5) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza ich się zachowanie, przebudowę i remonty, bez możliwości ich rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 6) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od **0,1** do **1,5**;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż **35%**, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać **250 m²**;
- 9) ustala się długość elewacji frontowej budynków od **10,0 m** do **25,0 m**;
- 10) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż **9,0 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
 - b) budynków gospodarczych do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż **7,0 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 11) ustala się poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż **0,4 m** nad projektowaną i urządzonej powierzchnią terenu przed wejściem głównym do budynku;
- 12) ustala się dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu od **25°** do **35°**;

- 13) z zastrzeżeniem pkt 3, ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż **700 m²**.

§ 17. Na terenie sportu i rekreacji oznaczonym symbolem **US**, zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się realizację zieleni w formie np. ogrodu, placu zabaw lub skweru;
- 2) ustala się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń służących utrzymaniu porządku w tym siatek ochronnych do piłek, urządzeń służących ochronie przyrody, ścieżek rekreacyjnych, ścieżek rowerowych, dojazdów i dojść;
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, kanalizacji lub innych urządzeń infrastrukturalnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych – rekreacyjno-sportowych;
- 6) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednego budynku usługowego, przeznaczonego dla świetlicy wiejskiej,
 - b) lokalizację obiektów usługowo – handlowych, takich jak sezonowe ogródki kawiarniane;
- 7) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż **4%**, przy czym powierzchnia zabudowy budynku nie może przekraczać **200 m²**;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od **0,01** do **0,04**;
- 10) ustala się długość elewacji frontowej budynku od **6,0 m** do **12,0 m**;
- 11) ustala się wysokość budynku usługowego do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż **6,0 m** licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 12) ustala się dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od **25°** do **35°**;
- 13) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **60%**;
- 14) z zastrzeżeniem pkt 4, ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż **3000 m²**.

§ 18. Na terenie zieleni nieurządzonej, oznaczonej symbolem **ZO**, zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią;
- 2) ustala się zachowanie istniejących rowów;
- 3) ustala się lokalizację ścieżki rekreacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **80%** powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń służących ochronie przyrody, ścieżek rekreacyjnych, ścieżek rowerowych, dojazdów i dojść.

§ 19. Na terenie zieleni nieurządzonej wraz z terenami wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem **ZO/WS**, zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zieleni;

- 2) ustala się zachowanie istniejących otwartych cieków wodnych;
- 3) ustala się lokalizację ścieżki rekreacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **90%** powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń służących ochronie przyrody, kładek, dojazdów i dojazdów.

§ 20. Na terenach lasów, oznaczonych symbolem **ZL**, zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rekreacyjnych i rowerowych.

§ 21. Na terenie komunikacji, stanowiących drogi publiczne, oznaczonych symbolem **KDDx**, zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się parametry zgodnie z klasyfikacją;
- 2) dopuszcza się lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z komunikacją oraz infrastrukturą liniową;
- 4) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 ustala się lokalizację jezdni o szerokość co najmniej 5,0 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 5,0 m;
- 4) na terenach 3KDW i 11KDW dopuszcza się lokalizację pieszo-jezdni o szerokości 4,5 m;
- 5) ustala się zachowanie na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych co najmniej 3,0 m narożnego ścieżki linii rozgraniczających pozostałe tereny;
- 6) dopuszcza się lokalizację pasa zieleni, chodników, miejsc postojowych wzdłuż jezdni i ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszcza się stosowanie nawierzchni ażurowych;
- 8) w przypadku lokalizacji pieszo-jezdni dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia możliwości przejazdu i przejść;
- 9) ustala się spójne powiązanie dróg wewnętrznych z drogami publicznymi poprzez zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z komunikacją oraz infrastrukturą liniową.

§ 23. Na terenach infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem **E**, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **5%** powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż **80%**;
- 4) wysokość projektowanych stacji nie większą niż **8,0 m**.

Dział IV **Przepisy końcowe**

§ 24. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości **30%**.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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