

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DOPIEWO
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrówka, w rejonie ul. Komornickiej, na działkach o nr ewid. od 427 do 584 oraz działkach o nr ewidencyjnych 585/1 i 585/2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrówka, w rejonie ul. Komornickiej, na działkach o nr ewid. od 427 do 584 oraz działkach o nr ewidencyjnych 585/1 i 585/2, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonego uchwałą XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dominancie urbanistycznej – należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt budowlany lub część budynku wyróżniającą się wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 5) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 8) reklamie – należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiejkolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 9) tablicy reklamowej – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 10) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 11) szyldzie - należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW-2MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN-9MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1MW/U-3MW/U;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US-2US;
- 5) tereny zieleni naturalnej i parkingu wewnętrznego, oznaczone symbolami 1ZO/KP-4ZO/KP;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D - 8KD-D;
- 7) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami 1KDxd – 3KDxd;
- 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem E.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 4);
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenie MW/U szyldów wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie MW/U urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m².

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania, na terenach US, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenach MW i MW/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 6

W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się obszar zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 53-26/203, gdzie ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Dla terenów 1MW, 2MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastrzeżeniem pkt. 4);
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie realizacji budynku mieszkalnego na kilku działkach ewidencyjnych w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, utwardzonych miejsc postojowych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 10) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
- 12) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
- b) nie więcej niż 12,0 m;
- 14) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 15) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18,0 m;
- 16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 17) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 18) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki lub na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach planu;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 300m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 300 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;
- 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 11) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 12) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
- 13) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego, garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego;
- 14) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 15) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 17) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 12,0 m;
- 18) szerokość elewacji frontowej budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych do 6,0 m;

- 19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 20) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki lub na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach planu;
- 22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 300m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 300 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów 8MN, 9MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego w granicy z działką sąsiednią;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 10) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
- 12) w przypadku zastosowania dachów pochyłych usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległe do drogi publicznej 2KD-D;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0m;
- 14) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki lub na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach planu,
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 170m².

4. Dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami zlokalizowanymi w parterze budynku;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszczenie realizacji budynku w granicy z działkami sąsiednimi;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, utwardzonych miejsc postojowych;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;
 - 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
 - 10) dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 11) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
 - 12) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku;
 - 13) wysokość budynków:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
 - 14) dopuszczenie lokalizacji na terenie 3MW/U jednej dominanty urbanistycznej w formie wolnostojącego obiektu budowlanego o wysokości do 15,0m i o powierzchni zabudowy do 25m² lub jednej dominanty urbanistycznej w formie części składowej budynku o łącznej wysokości budynku i dominanty do 15,0m;
 - 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 16) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki lub na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach planu, w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej budynku,
 - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 300m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 300 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
5. Dla terenów 1US, 2US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków sportu i rekreacji, budynków gastronomii oraz innych budynków usługowych związanych z podstawową funkcją terenu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji typu: korty tenisowe, boiska, place zabaw, parki linowe, mini pola golfowe;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji placu utwardzonego z zastrzeżeniem pkt. 9);
 - 4) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem pkt. 5);
 - 5) dopuszczenie realizacji budynku usługowego na kilku działkach ewidencyjnych w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego;

- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
 - 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
 - 11) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 12) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
 - 13) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku;
 - 14) wysokość budynków:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 5,0 m;
 - 15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
 - 16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 17) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
 - 19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowiska na każdym 5 zatrudnionych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej budynku,
 - 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 500m².
6. Dla terenów 1ZO/KP, 2ZO/KP, 3ZO/KP, 4ZO/KP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji utwardzonych miejsc postojowych.
7. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 5% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów.

§ 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach 1MN-7MN – 18,0m,
 - b) na terenach 8MN-9MN – 7,0m,
 - c) na terenach MW, MW/U – 25,0m,
 - d) na terenach US – 25,0 m,
 - e) na terenach ZO/KP – 25,0m,
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach 1MN-7MN – 300m²,
 - b) na terenach 8MN-9MN – 170m²,
 - c) na terenach MW, MW/U – 300m²,
 - d) na terenach US – 500m²,
 - e) na terenach ZO/KP – 500m².
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz obsadzenia terenu 1MW/U od granicy z terenem 2MN zielenią izolacyjną o szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz obsadzenia terenu 2MW/U od granicy z terenem 5MN zielenią izolacyjną o szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz obsadzenia terenów 3MW/U od granicy z terenem 6MN zielenią izolacyjną o szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz obsadzenia terenu 4MN od granicy obszaru objętego planem zielenią izolacyjną o szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz obsadzenia terenu 7MN od granicy obszaru objętego planem zielenią izolacyjną o szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz obsadzenia terenu 9MN od granicy obszaru objętego planem zielenią izolacyjną o szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 8) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

§12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 8KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami 1KDxd - 3KDxd, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie wydzielenia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych KD-D oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
 - 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
 - 4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
 - 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
 - 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN, MW, MW/U, US do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów ZO/KP oraz z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 11) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15% dla terenów objętych planem.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 16

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