

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Pojezierza Dobiegniewskiego – Jezioro Wielgie.**

Na podstawie, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pojezierza Dobiegniewskiego – Jezioro Wielgie, zwany dalej planem:

- 1) w obszarze wyznaczonym Uchwałą Nr XXIII/140/2008 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, według granic określonych na załączniku nr 1;
- 2) w zakresie ustaleń tekstu planu zawartych w treści uchwały oraz na załącznikach stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew według rysu zamieszczonego na załączniku nr 1.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 w zakresie rysunku planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu (*sporządzany po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu*);
- 3) załącznik nr 3 dotyczący rozstrzygnięcia sposobu 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 (*sporządzany po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu*).

§2.1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.

2. Poszczególne tereny oznacza się identyfikatorami cyfrowo-literowymi.

3. Przedmiotowe tereny wyznacza się liniami rozgraniczenia na załączniku nr 1.

4. W poszczególnych terenach obowiązują przepisy ogólne wg ustaleń rozdziału 1, § 3 do 9.

§3.1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie:

- 1) zasad ochrony przyrody i kształtowania krajobrazu określonych w § 4 z nadrzędną zasadą ograniczenia eksponowania zabudowy we wnętrzu krajobrazowym jeziora Wielgie poprzez ograniczenie wysokości budynków oraz utrzymanie i uzupełnienie zieleni wysokiej przesłaniającej zabudowę;

- 2) zapewnienie:
- a) odsunięcia zabudowy niezwiązanej funkcjonalnie z turystycznym i wypoczynkowym użytkowaniem wód jeziora Wielgie oraz ruchu motorowego i rowerowego od brzegu jeziora, wg załącznika nr 1,
  - b) utrzymanie i uzupełnienie terenów zieleni od strony jeziora, z przystanią wodną i dwoma plażami, z oddzieleniem tych terenów zespołami zieleni,
  - c) wprowadzenia otulin ochronnych z terenów zieleni urządzonej lub terenów o dominacji zieleni urządzonej wokół cennych przyrodniczo obiektów wnioskowanych do ochrony,
  - d) wydzielenia kameralnych zespołów zabudowy mieszkalnej lub letniskowej (do 20 działek w zespole) oddzielonych od siebie terenami zieleni urządzonej lub szpalerami zieleni średniowysokiej, zimozielonej w częściach przyulicznych działek przeznaczonych pod zabudowę, wg załącznika nr 1,
  - e) jednorodnego wyrazu architektonicznego zespołom zabudowy, w zakresie:
    - horyzontalnego (poziomego) ukształtowania bryły,
    - ograniczenia wysokości zabudowy mieszkalnej i letniskowej do 7,5 m i usługowej do 9,5 m oraz ilości kondygnacji nadziemnych do 2 z dopuszczeniem 3 kondygnacji na spadkach terenu w formie sutereny,
    - stosowania wysokich dachów z ujednocnieniem pokryć dachowych,
 wg ustaleń rozdziału 2,
  - f) wprowadzenia strefy ruchu uspokojonego w obszarze planu,
  - g) przeciwdziałania zanieczyszczeniom wód poprzez obsługę systemem kanalizacji miejskiej;
- 2) zakaz zabudowy w korytarzu technicznym linii napowietrznej 15 kV, wg załącznika nr 1.

2. Ochrony wymagają następujące elementy zagospodarowania, wg załącznika nr 1:

- 1) wody powierzchniowe jeziora Wielgie (teren 33WS);
- 2) zbiornik wodny (teren 34WS);
- 3) starodrzew alei w terenie 7ZPL.

3. Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z ustaleń dotyczących ochrony przyrody, wg § 4.

§4.1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska w zakresie:

- 1) nakazu ograniczenia:
  - a) eksponowania obiektów budowlanych w terenach przywodnych widocznych z lustra wody jeziora Wielgie, za wyjątkiem lokalizowanych w rejonach pomostów, kąpielisk i przystani określonych na załączniku nr 1,
  - b) ingerencji krajobrazowej w zakresie zmiany ukształtowania powierzchni ziemi nieuwzględnionego w ustaleniach rozdziału 2;
- 2) ochrony:
  - a) wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
    - zakazy określone w § 4, ust. 1, pkt 3;
    - odprowadzenia do kanalizacji miejskiej ścieków sanitarnych i neutralizacji wód opadowych przed odprowadzeniem do gruntu, wg § 4, ust. 1, pkt 3,
    - uporządkowaną gospodarkę odpadami wg § 9 ust. 4, pkt 6,

b) warunków klimatu lokalnego w zakresie ograniczenia emisji wg § 9, ust. 2, pkt 5;

3) zakazu:

- a) odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do wód powierzchniowych,
  - b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych jezdni oraz parkingów o powierzchni większej od 0,1 ha, bez ich podczyszczenia do gruntu,
  - c) lokalizacji pomostów, przystani i kąpielisk oraz innych obiektów budowlanych powodujących usuwanie roślinności wynurzanej i zanurzonej poza rejonami ich lokalizacji ustalonymi na załączniku nr 1,
  - d) użytkowania sprzętu wodnego z silnikami spalinowymi za wyjątkiem gospodarki rybackiej oraz bezpieczeństwa i ratownictwa wodnego,
  - e) składowania odpadów komunalnych w sposób nieuporządkowany poza wyznaczonymi miejscami i pojemnikami,
  - f) ogrodzeń w korytarzu powiązań ekologicznych według ustaleń rozdziału 2: § 10, pkt 7, § 11, ust. 1, pkt 5, § 12, ust. 1, pkt 3, lit e., § 13, pkt 7, § 14, pkt 7, § 15, pkt 6, § 16, pkt 5, § 23, pkt 8;
- 4) dopuszczenia na podstawie odrębnych przepisów wycinkę drzew uszkodzonych przez wiatrołomy, okiść śniegową lub pożar w przypadkach uniemożliwiających funkcjonowanie ciągów komunikacji.

2. Obowiązują ustalenia, dotyczące obszarów obejmujących swoim zasięgiem tereny w granicach planu:

- 1) Natura 2000 o oznaczeniu PLB320016 – LASY PUSZCZY NAD DRAWĄ - - ochrona ptaków,;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-136;
- 3) ochrony:
  - a) prewencyjnej cennych przyrodniczo obiektów spełniających kryteria pomników przyrody (aleja w terenie 7ZPL) i użytków ekologicznych (nieużytek podmokły ze zwierciadłem wody w terenie 34WS), wg ustaleń dla tych terenów,
  - b) gatunkowej ptaków, gadów, płazów i zwierząt wodnych i ich siedlisk,
  - c) starodrzewu i roślin częściowo chronionych wg ustaleń dla terenów 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZPL, 8US, 33WS, 34WS.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w strefie ochrony stanowisk archeologicznych wg załącznika nr 1, roboty ziemne pod nadzorem archeologicznym;
- 2) w pozostałym obszarze planu obowiązuje zabezpieczenie wszelkich znalezionych w trakcie robót ziemnych przedmiotów i warstw kulturowych o wartości historycznej i wstrzymanie robót oraz zawiadomienie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Dobiegniewa.

§6. Zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania określają ustalenia rozdziału 2, §10, §12, §13, §14, §15, §16, § 23 oraz od §30 do §43.

§7. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów odnośnie:

- 1) terenów o oznaczeniach 33WS i 34WS, w zakresie:
  - a) powszechnego i szczególnego korzystania z wód i ich utrzymania wg przepisów Prawa wodnego,
  - b) realizacji kąpielisk i pomostów nawodnych oraz nabrzeży wyłącznie w rejonach określonych na załączniku nr 1;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP-136 w granicach obejmujących swoim zagospodarowaniem tereny opracowania planu z zagospodarowaniem uwzględniającym ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, wg ustaleń dotyczących gospodarki wodno - ściekowej i odpadami stałymi określonymi w §9, ust. 3, pkt 1, pkt 2 i pkt 6, ust. 4, pkt 5.

§8.1. Nieruchomości w obszarze planu wyznaczone liniami rozgraniczenia terenów podlegają podziałowi wg ustaleń dla terenów o oznaczeniach: MN, UTL, MNu, wg ustaleń rozdziału 2.

2. Dopuszcza się scalenie terenów o oznaczeniach 8US, 9UTn, 10UTc w jeden wielofunkcyjny zespół turystyczno-sportowy.

§9.1. Ustala się w zakresie komunikacji:

- 1) zasady powiązań:
  - a) z drogą wojewódzką nr 160 o oznaczeniu *KDW* relacji Drezdeko-Dobiegniew - Bierzwnik-Choszczno, gminną drogą lokalną relacji droga wojewódzka nr 160 - Starczewo, wg załącznika nr 1,
  - b) jezior: Ługi, Lipie i Osiek (Chomętowskie) z Rzeką Drawą poniżej Starego Osieczna szlakiem turystyki wodnej Mierzęckiej Strugi,
  - c) terenów turystyczno – wypoczynkowych nad jeziorem Wielgie ścieżką rowerową przy drodze gminnej z miastem Dobiegniew oraz z wsiami Starczewo, Derkacze, Wołogoszcz położonymi nad jeziorami Sława i Wołogoszcz,
  - d) terenów przywodnych, ciągiem pieszym nad jeziorem Wielgie;
- 2) obsługa komunikacją terenów w obszarze planu:
  - a) z dróg gminnych lokalnych i dojazdowych o parametrach ustalonych dla ruchu uspokojonego, wg rozdziału 2,
  - b) w zakresie parkowania pojazdów na parkingach przyulicznych oraz w poszczególnych terenach, wg ustaleń rozdziału 2,
  - c) ścieżką pieszo–rowerową w drodze o oznaczeniach 21KDL,
  - d) głównymi ciągami pieszymi, wg załącznika nr 1.

2. Utrzymuje się w zakresie infrastruktury technicznej, wg załącznika nr 1:

- 1) sieć kanalizacji łocznej w drodze o oznaczeniu 21KDL;
  - 2) sieć elektroenergetyczną napowietrzną 15 kV,
- z prawem do przebudowy i wymiany urządzeń.

3. Ustala się następujące zasady obsługi infrastruktura techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i odprowadzanie ścieków sanitarnych powiązane z systemami obsługującymi miasto Dobiegniew;

- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni szczelnych jezdni dróg lokalnych i dojazdowych oraz parkingów o powierzchni 0,1 ha poprzez separatory do studni chłonnych, w pozostałym zakresie na własny teren nieutwardzony;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci 15kV, poprzez planowane słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV;
- 4) zaopatrzenie w gaz płynny (butlowy), a docelowo w gaz przewodowy;
- 5) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych i ogrzewania budynków z własnych urządzeń grzewczych w oparciu o energię elektryczną, gaz płynny z systemów bezprzewodowych, a docelowo z sieci oraz z ekologicznych źródeł energetycznych z ograniczeniem paliw węglowych;
- 6) składowanie stałych odpadów w pojemnikach i kontenerach z zapewnieniem ich selektywnej zbiórki z wywozem i neutralizacją poza obszarem planu;
- 7) obsługa telekomunikacyjna z systemów bezprzewodowych, a docelowo z systemów przewodowych obsługującego miasto Dobiegniew na warunkach operatorów systemów, z dopuszczeniem innych inwestycji z zakresu łączności publicznej dotyczącej infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w zgodności z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się dla obsługi terenów w obszarze planu uzupełnienie urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym:

- 1) drogi gminne: lokalna, dojazdowe i pieszojezdna;
- 2) ścieżka pieszo-rowerowa;
- 3) główne ciągi piesze;
- 4) sieć wodociągowa o średnicy 90 mm wyposażona w hydranty p.poż w drogach gminnych;
- 5) sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) sieci elektroenergetyczne kablowe 15 kV i 0,4 kV.

5. W realizacji urządzeń oraz wykonywaniu robót w liniach rozgraniczenia dróg nie związanych z potrzebami ruchu drogowego i zarządzania tym ruchem obowiązuje:

- 1) ułożenie planowanych sieci doziemnych w drodze lokalnej i drogach dojazdowych, poza jezdnią w zakresie nie obsługujących tych dróg;
- 2) uzgodnienie z zarządcą drogi projektów budowlanych i uzyskanie zezwolenia na wykonywanie robót w liniach rozgraniczenia dróg.

6. Dopuszcza się ułożenie sieci i usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia poszczególnych terenów publicznych w dostosowaniu do występujących potrzeb i rozwiązań techniczno-technologicznych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla poszczególnych terenów**

§10. Wyznacza się teren o oznaczeniu 1ZP,US, wg załącznika nr 1 przeznaczony dla realizacji celu publicznego w zakresie wypoczynku przyrodniczego z następującymi ustaleniami:

- 1) plaża trawiasta z zielenią towarzyszącą dla wielkości granicznej do 100 użytkowników (wg wskaźnika 15m<sup>2</sup> / osobę);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 95 % powierzchni terenu;

- 3) przenośne kabiny sanitarne, a docelowo pawilon sanitarny z lokalnym punktem tłocznym w rejonie wskazanym na załączniku nr 1:
  - a) powierzchnia zabudowy do 25 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa o jednej kondygnacji z dachem dwuspadowym oraz o jednakowym nachyleniu połaci 30 do 35°,
  - c) pokrycie dachowe z gontu bitumicznego w kolorze ceglastym;
- 4) obiekty turystycznego zagospodarowania lasu tj. schrony p. deszczowe, stoły i ławy, miejsca na ognisko oraz kosze na odpadki;
- 5) boiska do siatkówki plażowej;
- 6) miejsca zabaw dla dzieci;
- 7) obowiązuje zakaz ogradzania terenu.

2. Obowiązuje opracowanie kompleksowego planu zagospodarowania terenu w ramach projektu budowlanego wraz z obiektami nawodnymi lokalizowanymi w terenie 33WS i dojściami pieszymi do tych obiektów w terenie 7ZPL.

§11.1. Wyznacza się teren o oznaczeniu 2USw, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla usług sportu w zakresie przystani wodnej, z możliwością lokalizacji bazy noclegowej do 60 miejsc z następującymi ustaleniami:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna minimum 75% powierzchni terenu;
- 2) budynek przystani wodnej w suterenie - hangary na sprzęt wodny i niewielkie zaplecze warsztatowe, na wyższej kondygnacji recepcja z sanitariatami, zaplecze klubowe i pokoje noclegowe z możliwością lokalizacji lokalu mieszkalnego, tarasy nad częścią hangarów do obsługi pomieszczeń w drugiej kondygnacji:
  - a) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu,
  - b) do 2 kondygnacji, w tym suterena i wysoki dach,
  - c) dach wielopołaciowy o nachyleniu połaci 30 do 45° i pokryciu z dachówki w kolorze ceglastym;
- 3) w zagospodarowaniu terenu:
  - a) place manewrowe do składowania sprzętu wodnego o nawierzchni ażurowej,
  - b) zieleń izolacyjna od strony terenów 5ZP i 6ZP,
  - c) obiekty turystycznego zagospodarowania lasu jak ławy, stoły, kosze na odpady, miejsce na ognisko,
  - d) parking z wjazdem od drogi 23KD, przy granicy północnej z terenem 6ZP;
- 4) obsługa w zakresie:
  - a) komunikacji z drogi 23KD,
  - b) infrastruktury technicznej wg ustaleń § 9 ust.3;
- 5) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie placu do składowania sprzętu wodnego, ażurowe o wysokości od 1,5 do 2,0 m.

2. Obowiązuje opracowanie kompleksowego planu zagospodarowania terenu w ramach projektu budowlanego wraz z obiektami nawodnymi lokalizowanymi w terenie 33WS i dojściami pieszymi do tych obiektów w terenie 7ZPL.

§12.1. Wyznacza się teren o oznaczeniu 3ZP,US, wg załącznika nr 1 przeznaczony dla realizacji celu publicznego w zakresie wypoczynku przywodnego z następującymi ustaleniami:

- 1) plaża trawiasta z zielenią towarzyszącą dla wielkości granicznej do 100 użytkowników (wg wskaźnika 15m<sup>2</sup> / osobę);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 95 % powierzchni terenu;
- 3) przenośne kabiny sanitarne, a docelowo:
  - a) pawilon sanitarny w rejonie wskazanym na załączniku nr 1, o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, w suterenie budynku wielofunkcyjnego, wg ustaleń dla terenu 9UTn,
  - b) obiekty turystycznego zagospodarowania lasu tj. schrony p. deszczowe, stoły i ławy, miejsca na ognisko oraz kosze na odpadki,
  - c) boiska do siatkówki plażowej,
  - d) miejsca zabaw dla dzieci,
  - e) obowiązuje zakaz ogradzania terenu.

2. Obowiązuje opracowanie kompleksowego planu zagospodarowania terenu w ramach projektu budowlanego wraz z obiektami nawodnymi lokalizowanymi w terenie 33WS i dojściami pieszymi do tych obiektów w terenie 7ZPL.

§13. Wyznacza się teren o oznaczeniu 4ZP, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla zieleni parkowej, z następującymi ustaleniami:

- 1) zieleń wysoka i niska o układzie parku krajobrazowego;
- 2) główny ciąg pieszy, wg załącznika nr 1, o szerokości minimum 1,8 m;
- 3) wzdłuż głównego ciągu pieszego usytuować należy obiekty turystycznego zagospodarowania lasu:
  - a) schrony p. deszczowe, co 150 – 200 m,
  - b) ławki i kosze na odpadki, co 50 m;
- 4) przepompownia ścieków sanitarnych;
- 5) zieleń zimozielona gatunków rodzimych przesłaniająca zabudowę;
- 6) stanowiska kocanki piaskowej do zachowania w zagospodarowaniu terenu.

§14. Wyznacza się teren o oznaczeniu 5ZP, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla zieleni parkowej, z następującymi ustaleniami:

- 1) zieleń wysoka i niska o układzie parku krajobrazowego;
- 2) główny ciąg pieszy, wg załącznika nr 1, o szerokości minimum 1,8 m;
- 3) wzdłuż głównego ciągu pieszego usytuować należy obiekty turystycznego zagospodarowania lasu:
  - a) schrony p. deszczowe, co 150 – 200 m,
  - b) ławki i kosze na odpadki, co 50 m;
- 4) przepompownia ścieków sanitarnych;
- 5) zieleń zimozielona gatunków rodzimych przesłaniająca zabudowę;
- 6) stanowiska kocanki piaskowej do zachowania z zagospodarowaniu terenu.

§15. Wyznacza się teren o oznaczeniu 6ZP, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla zieleni parkowej, z następującymi ustaleniami:

- 1) zieleń wysoka i niska o układzie parku krajobrazowego;
- 2) główny ciąg pieszy, wg załącznika nr 1, o szerokości minimum 1,8 m;
- 3) wzdłuż głównego ciągu pieszego usytuować należy obiekty turystycznego zagospodarowania lasu:

- a) schrony p. deszczowe, co 150 – 200 m,
- b) ławki i kosze na odpadki, co 50 m;
- 4) zieleń zimozielona gatunków rodzimych, przesłaniająca zabudowę;
- 5) stanowiska kocanki piaskowej do zachowania z zagospodarowaniu terenu.

§16. Wyznacza się teren o oznaczeniu 7ZPL, przeznaczony dla zieleni przyrodnej, z następującymi ustaleniami:

- 1) rewaloryzacja alei z prewencyjną ochroną jako pomnika przyrody, do czasu wprowadzenia odrębnych regulacji;
- 2) zachować należy wielowarstwową roślinność z zapewnieniem powiązań ciągami pieszymi plaż w terenach 1ZP,US i 3ZP,US oraz przystani wodnej w terenie 2USw z pomostami nawodnymi w terenie 33WS oraz z terenami zieleni parkowej 4ZP, 5ZP, 6ZP, wg zasad określonych na załączniku nr 1;
- 3) ciąg pieszy, wg załącznika nr 1, o szerokości 1,5 do 1,8 m o nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 4) obsługa obiektami turystycznego zagospodarowania lasu, rozmieszczanych w terenach zieleni parkowej o symbolach: 4ZP, 5ZP, 6ZP, wg załącznika nr 1.

§17.1. Wyznacza się teren o oznaczeniu 8US, przeznaczony dla usług sportu, w zakresie urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym:

- 1) zespół boisk: małe do piłki nożnej, siatkówki, koszykówki, tenisa wraz ze ścianką do odbijania piłek;
- 2) zespół urządzeń do mini golfa;
- 3) możliwość lokalizacji towarzyszącej zabudowy, w tym:
  - a) obiekty gastronomiczne i obsługujące zespół boisk,
  - b) baza noclegowa, w różnych formach;
- 4) zieleń parkowa;
- 5) drogi wewnętrzne i ciągi piesze;
- 6) parkingi dla samochodów do 3,5 t.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) łączna powierzchnia zabudowy do 5 % powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 75 % powierzchni terenu;
- 3) budynki o horyzontalnych bryłach;
- 4) zabudowa do 2 kondygnacji w tym wysoki dach,
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci od 30 do 45° i jednakowym pokryciu z dachówki w kolorze ceglonym na wszystkich budynkach;
- 6) zieleń urządzona wysoka, średniowysoka i trawiasta o kompozycji parku krajobrazowego oraz zieleń izolacyjna, zimozielona wokół parkingów;
- 7) dopuszcza się ażurowe ogrodzenie terenu do wysokości 1,8 m z zielenią towarzyszącą, z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 8) dojazdy z dróg gminnych lokalnych o oznaczeniach 21KDL i 23KD, wg załącznika nr 1,;
- 9) obsługa infrastrukturą techniczną:
  - a) z sieci komunalnych w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i odprowadzenia ścieków sanitarnych,



- b) z urządzeń i sieci energetycznych 15 kV, wg załącznika nr 1, z dopuszczeniem dodatkowych stacji transformatorowych 15/04 kV na warunkach zarządzającego tymi urządzeniami,
- c) z własnych urządzeń w zakresie zaopatrzenia w gaz płynny (butlowy) i docelowo z systemu przewodowego zaopatrzenia w gaz ziemny,
- d) zaopatrzenie w ciepło z własnych urządzeń grzewczych, z wykorzystaniem energii ze źródeł ekologicznych i odnawialnych z dopuszczeniem stosowania paliw węglowych.

3. Opracowanie kompleksowego planu zagospodarowania terenu w ramach projektu budowlanego z realizacją sukcesywną w dostosowaniu do występujących możliwości i potrzeb.

4. Dopuszcza się połączenie terenów 8US, 9UTn i 10UTc w wielofunkcyjny zespół, z zagospodarowaniem, wg ustaleń dla tych terenów, według § 17, § 18 i § 19.

§18.1 Wyznacza się teren, o oznaczeniu 9UTn, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla usług turystycznych z bazą noclegową do 100 miejsc, z następującymi ustaleniami:

- 1) budynek recepcyjny z usługami handlowymi i sanitariatami w przyziemiu, z 10 miejscami noclegowymi na poddaszu:
  - a) powierzchnia zabudowy do 150 m<sup>2</sup>,
  - b) do 2 kondygnacji,
  - c) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45° i pokryciu z gontu bitumicznego w kolorze ceglстым;
- 2) budynek wielofunkcyjny:
  - a) powierzchnia zabudowy do 300 m<sup>2</sup>,
  - b) 3 kondygnacje, w tym:
    - suterena z pomieszczeniami dla obsługi terenu 3ZP,US,
    - sanitariaty i kuchnia letnią i świetlica-jadalnia w drugiej kondygnacji oraz schronisko na 30 miejsc, na poddaszu dla obsługi terenu 9UTn,
  - c) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45° i pokryciu z gontu bitumicznego w kolorze ceglстым,
  - d) wysokość od poziomu terenu, do kalenicy, do 9,5 m (licząc od najniższego poziomu terenu),
- 3) pole namiotowe do 16 stanowisk (10 x 10 m – samochód do 3,5 t + namiot), t.j. do 30 miejsc noclegowych;
- 4) pole trailerowe do 10 stanowisk z doczepami lub dla samochodów turystycznych t.j. do 30 miejsc noclegowych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 75 % powierzchni terenu, w tym zieleń izolacyjna przy liniach rozgraniczenia z terenem 23KD, w pozostałym terenie zieleń o swobodnej kompozycji naturalistycznej;
- 6) plac zabaw i gier dla dzieci, miejsca na ognisko i kontener na odpadki;
- 7) boisko uniwersalne (siatkówka, koszykówka);
- 8) drogi wewnętrzne i parking przy recepcji;
- 9) ogrodzenie do wysokości 1,8 m, ażurowe z zielenią towarzyszącą oraz z zakazem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 10) obsługa infrastrukturą techniczną w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłącza do budynków oraz sieci zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną, odprowadzenia ścieków sanitarnych z urządzeń umożliwiających przyłączenie doczep i samochodów turystycznych,
  - b) sieć oświetlenia terenu wyposażona w latarnie typu parkowego.
- 11) sieć grawitacyjna kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów 8US i 10UTc, wg załącznika nr 1.

2. Opracowanie kompleksowego planu zagospodarowania terenu w ramach projektu budowlanego.

3. Dopuszcza się:

- 1) wspólne zagospodarowanie z terenem 10UTc, wg ustaleń dla tego terenu określonych w § 19;
- 2) włączenie do terenu 8US, z zagospodarowaniem w wielofunkcyjny zespół, wg ustaleń § 17, § 18, § 19.

§19.1 Wyznacza się teren, o oznaczeniu 10UTc, wg załącznika nr 1 przeznaczony dla usług turystycznych z bazą noclegową od 40 do 50 miejsc, z następującymi ustaleniami:

- 1) domki kempingowe:
  - a) powierzchni zabudowy od 50 do 65 m<sup>2</sup>,
  - b) do 2 kondygnacji,
  - c) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45° i pokryciu z gontu bitumicznego w kolorze ceglonym,
  - d) wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu, do kalenicy, do 7,5 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna min. 75 % powierzchni terenu, w tym:
  - a) zieleń izolacyjna zimozielona, o szerokości minimum 4,0 m, przy liniach rozgraniczenia z przyległymi terenami ,
  - b) urządzona o swobodnej kompozycji, wysoka, z przewagą niskiej;
- 3) plac zabaw dla dzieci wewnątrz zespołu domków;
- 4) drogi wewnętrzne, z parkingiem, dla samochodów do 2,5 t;
- 5) ogrodzenie o wysokości do 1,8 m, ażurowe z zielenią towarzyszącą, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) dojazd z 23KD;
- 7) uzbrojenie terenu pełne, wg § 9, ust. 3 i ust. 4;
- 8) sieć oświetleniowa z latarniami typu parkowego.

2. Opracowanie kompleksowego planu zagospodarowania terenu w ramach projektu budowlanego.

3. Dopuszcza się:

- 1) wspólne zagospodarowanie z terenem 9UTn, wg ustaleń dla tego terenu określonych w § 18;
- 2) włączenie do terenu 8US, z zagospodarowaniem w wielofunkcyjny zespół, wg ustaleń § 17, § 18, § 19.

§20. Wyznacza się teren, o oznaczeniu 11UTL,MN, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla rodzinnej rekreacji indywidualnej w zakresie zabudowy letniskowej lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wolnostojącej, z następującymi ustaleniami:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
- 2) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 3) zabudowa:
  - a) bryła budynku o układzie horyzontalnym,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe:
  - a) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
  - b) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - c) pokrycia z dachówki w kolorze ceglastym na wszystkich budynkach;
- 5) garaże wbudowane lub dobudowane z dopuszczeniem:
  - a) wolnostojących,
  - b) dachy płaskie z pokryciem dostosowanym do spadku połaci, pod warunkiem lokalizacji garażu w głębi działki, w zieleni przestaniącej;
- 6) ogrodzenia:
  - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
  - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki;
- 8) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;
- 9) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - b) szerokości frontów działek orientacyjna, wg załącznika nr 1,
  - c) powierzchnie działek od 1000 m<sup>2</sup> do 1350 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczenia drogi wg załącznika nr 1,
- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 §9 ust. 3.

§21. Wyznacza się teren o oznaczeniu 12UTL,MN, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla rodzinnej rekreacji indywidualnej w zakresie zabudowy letniskowej lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wolnostojącej, z następującymi ustaleniami: nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
- 2) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 3) zabudowa:
  - a) bryła budynku o układzie horyzontalnym,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 4) dachy:
  - a) dwu lub wielospadowe,
  - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - d) pokrycia z dachówki w kolorze ceglastym na wszystkich budynkach;
- 5) garaże wbudowane lub dobudowane z dopuszczeniem:
  - a) wolnostojących,

- b) dachy płaskie z pokryciem dostosowanym do spadku połaci, pod warunkiem lokalizacji garażu w głębi działki, w zieleni przestaniającej;
- 6) ogrodzenia:
  - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
  - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki;
- 8) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;
- 9) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - b) szerokości frontów działek minimum 32 m,
  - c) powierzchnie działek od 1200 m<sup>2</sup> do 1300 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczenia drogi wg załącznika nr 1;
- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 §9 ust. 3.

§22. Wyznacza się teren o oznaczeniu 13 UTL, MN, wg załącznika nr 1 przeznaczony dla rodzinnej rekreacji indywidualnej w zakresie zabudowy letniskowej lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wolnostojącej, z następującymi ustaleniami:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
- 2) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 3) zabudowa:
  - a) bryła budynku o układzie horyzontalnym,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 4) dachy:
  - a) dwu lub wielospadowe,
  - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - d) pokrycia z dachówki w kolorze ceglonym na wszystkich budynkach;
- 5) garaże wbudowane lub dobudowane z dopuszczeniem:
  - a) wolnostojących,
  - b) dachy płaskie z pokryciem dostosowanym do spadku połaci, pod warunkiem lokalizacji garażu w głębi działki, w zieleni przestaniającej;
- 6) ogrodzenia:
  - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
  - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% powierzchni działki;
- 8) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;
- 9) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - b) szerokości frontów działek minimum 32 m,
  - c) powierzchnie działek od 1300 m<sup>2</sup> do 1850 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczenia drogi wg załącznika nr 1;
- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 §9 ust. 2.

§23. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 14ZP, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla zieleni parkowej, z następującymi ustaleniami:

- 1) zieleni wysoka i niska:
  - a) o swobodnej kompozycji krajobrazowej,
  - b) izolacyjna zimozielona zieleni zimozielona z gatunków rodzimych, od strony dróg 21KDL i 22KD, wg załącznika nr 1 i przesłaniająca zabudowę;
- 2) obowiązuje zakaz ogrodzenia terenu;
- 3) główny ciąg pieszy, wg załącznika nr 1, o szerokości minimum 1,8 m, o nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 4) obiekty turystycznego zagospodarowania lasu, ławki i kosze na odpadki, co 100 m;
- 5) sieć kanalizacji tłocznej o średnicy 90 mm oraz sieci elektroenergetyczne kablowe doziemne 0,4 kV oraz 15 kV, wg załącznika nr 1;
- 6) słupowa stacja transformatorowa 15/04 kV, wg załącznika nr 1;
- 7) planowana.

§24. Wyznacza się teren o oznaczeniu 15MNU, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla zabudowy mieszkalno-usługowej, w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego z usługami w zakresie handlu i gastronomii, z następującymi ustaleniami:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
- 2) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki;
- 3) zasada usytuowania zabudowy mieszkalnej i usługowej, wg załącznika nr 1;
- 4) zabudowa mieszkalna:
  - a) bryły budynków o układzie horyzontalnym,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 5) garaże wbudowane lub dobudowane, z dopuszczeniem wolnostojących, z dachami jak na budynkach;
- 6) budynki usługowe wolnostojące z dopuszczeniem powiązania z budynkami mieszkalnymi dobudowane do mieszkalnych o 1 kondygnacji naziemnej;
- 7) dachy na wszystkich budynkach:
  - a) dwu lub wielospadowe,
  - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - d) pokrycia z dachówki w kolorze ceglastym na wszystkich budynkach;
- 8) ogrodzenia:
  - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
  - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki;
- 10) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;
- 11) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1:
  - b) szerokości frontów działek minimum 32m,
  - c) powierzchnie działek od 1200 do 1520 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczenia drogi wg załącznika nr 1;
- 12) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 §9, ust. 3.

§25. Wyznacza się teren o oznaczeniu 16UTL,MN, wg załącznika nr 1 przeznaczony dla rodzinnej rekreacji indywidualnej w zakresie zabudowy letniskowej lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wolnostojącej, z następującymi ustaleniami:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
- 2) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 3) zabudowa:
  - a) bryła budynku o układzie horyzontalnym,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 4) dachy:
  - a) dwu lub wielospadowe,
  - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - d) pokrycia z dachówki w kolorze ceglastym na wszystkich budynkach;
- 5) garaże wbudowane lub dobudowane z dopuszczeniem:
  - a) wolnostojących,
  - b) dachy płaskie z pokryciem dostosowanym do spadku połaci, pod warunkiem lokalizacji garażu w głębi działki, w zieleni przestaniającej;
- 6) ogrodzenia:
  - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
  - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% powierzchni działki;
- 8) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;
- 9) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - b) szerokości frontów działek minimum 24m,
  - c) powierzchnie działek od 1400 m<sup>2</sup> do 1820 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek około 90° w stosunku do linii rozgraniczenia drogi wg załącznika nr 1,
  - e) wymagane narożne ścięcie linii granicy działek przy skrzyżowaniu dróg, wg załącznika nr 1;
- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 §9 ust. 3.

§26. Wyznacza się tereny o oznaczeniu 17 UTL,MN, wg załącznika nr 1 przeznaczony dla rodzinnej rekreacji indywidualnej w zakresie zabudowy letniskowej lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wolnostojącej, z następującymi ustaleniami:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
- 2) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 3) zabudowa:
  - a) bryła budynku o układzie horyzontalnym,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 4) dachy:
  - a) dwu lub wielospadowe,
  - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - d) pokrycia z dachówki w kolorze ceglastym na wszystkich budynkach;

- 5) garaże wbudowane lub dobudowane z dopuszczeniem:
  - a) wolnostojących,
  - b) dachy płaskie z pokryciem dostosowanym do spadku połaci, pod warunkiem lokalizacji garażu w głębi działki, w zieleni przestaniającej;
- 6) ogrodzenia:
  - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
  - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% powierzchni działki;
- 8) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do utrzymania z prawem do przebudowy i wymiany urządzeń;
- 9) w korytarzu technicznym elektroenergetycznej linii napowietrznej, wg załącznika nr 1 obowiązuje zakaz zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tej linii;
- 10) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;
- 11) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - b) szerokości frontów działek minimum 24m,
  - c) powierzchnie działek od 1090 m<sup>2</sup> do 2700 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek około 90° w stosunku do linii rozgraniczenia drogi wg załącznika nr 1,
  - e) wymagane narożne ścięcie linii granicy działek przy skrzyżowaniu dróg, wg załącznika nr 1;
- 12) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 §9 ust. 3.

§27. Wyznacza się teren o oznaczeniu 18MN, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla wolnostojącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
  - 2) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 
- 3) zabudowa:
    - a) bryła budynku o układzie horyzontalnym,
    - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
  - 4) dachy:
    - a) dwu lub wielospadowe,
    - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
    - c) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
    - d) pokrycia z dachówki w kolorze ceglastym na wszystkich budynkach;
  - 5) garaże wbudowane lub dobudowane z dopuszczeniem:
    - a) wolnostojących,
    - b) dachy płaskie z pokryciem dostosowanym do spadku połaci, pod warunkiem lokalizacji garażu w głębi działki, w zieleni przestaniającej;
  - 6) ogrodzenia:
    - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
    - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% powierzchni działki;
  - 8) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;

- 9) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - b) szerokości frontów działek minimum 24m,
  - c) powierzchnie działek od 1300 m<sup>2</sup> do 1650 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczenia dróg, wg załącznika nr 1, z tolerancją do 5°,
  - e) wymagane narożne ścięcie linii granicy działek przy skrzyżowaniu dróg 5 x 5m, wg załącznika nr 1.
- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 § 9, ust. 3.

§28. Wyznacza się teren o oznaczeniu 19MN, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla wolnostojącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
- 2) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 3) zabudowa:
  - a) bryła budynku o układzie horyzontalnym,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 3) dachy:
  - a) dwu lub wielospadowe,
  - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - d) pokrycia z dachówki w kolorze ceglastym na wszystkich budynkach;
- 5) garaże wbudowane lub dobudowane z dopuszczeniem:
  - a) wolnostojących,
  - b) dachy płaskie z pokryciem dostosowanym do spadku połaci, pod warunkiem lokalizacji garażu w głębi działki, w zieleni przestaniającej;
- 6) ogrodzenia:
  - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
  - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% powierzchni działki;
- 8) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do utrzymania z prawem do przebudowy i wymiany urządzeń;
- 9) w korytarzu technicznym elektroenergetycznej linii napowietrznej, wg załącznika nr 1 obowiązuje zakaz zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tej linii;
- 10) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;
- 11) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - b) szerokości frontów działek minimum 24m,
  - c) powierzchnie działek od 1200 m<sup>2</sup> do 2080 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek około 90° w stosunku do linii rozgraniczenia drogi wg załącznika nr 1,
  - e) wymagane narożne ścięcie linii granicy działek przy skrzyżowaniu dróg, wg załącznika nr 1;
- 12) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 §9 ust. 3.



§29. Wyznacza się teren o oznaczeniu 20MN, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla wolnostojącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika nr 1;
- 2) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 3) zabudowa:
  - a) bryła budynku o układzie horyzontalnym,
  - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe,
  - a) nachylenie połaci dachowych pod kątem 30 do 45° na wszystkich budynkach,
  - b) usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do dróg, wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - c) pokrycia z dachówki w kolorze ceglastym na wszystkich budynkach;
- 5) garaże wbudowane lub dobudowane z dopuszczeniem:
  - a) wolnostojących,
  - b) dachy płaskie z pokryciem dostosowanym do spadku połaci, pod warunkiem lokalizacji garażu w głębi działki, w zieleni przestaniającej;
- 6) ogrodzenia:
  - a) ażurowe do wysokości 1,5m, z zielenią towarzyszącą,
  - b) z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% powierzchni działki;
- 8) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do utrzymania z prawem do przebudowy i wymiany urządzeń;
- 9) w korytarzu technicznym elektroenergetycznej linii napowietrznej, wg załącznika nr 1 obowiązuje zakaz zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tej linii;
- 10) parkowanie pojazdów do 2,5t w granicach własnej działki;
- 11) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenie wg zasad określonych na załączniku nr 1,
  - b) szerokości frontów działek minimum 24m,
  - c) powierzchnie działek od 1400 m<sup>2</sup> do 1800 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek około 90° w stosunku do linii rozgraniczenia drogi wg załącznika nr 1,
  - e) wymagane narożne ścięcie linii granicy działek przy skrzyżowaniu dróg, wg załącznika nr 1;
- 12) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wg rozdziału 1 §9 ust. 3.

§30. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 21KDL, przeznaczony dla drogi gminnej klasy lokalnej, z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia zmiennych, wg załącznika nr 1;
- 2) jezdnia o szerokości 5,0 (2 pasy ruchu uspokojonego po 2,5 m), o nawierzchni twardej, usytuowana, wg treści mapy;
- 3) chodniki:
  - a) o nawierzchni twardej, rozbieralnej, o szerokości minimum 1,5 m,
  - b) jednostronnie przy terenach: 11UTL,MN, 12 UTL,MN, 6ZP, 9UTn, 8US, przy linii rozgraniczenia z tymi terenami;
- 4) ścieżka rowerowa, wg załącznika nr 1, o szerokości 2,0 m, o nawierzchni twardej rozbieralnej, przejściowo gruntowa ulepszona;
- 5) wjazdy publiczne do terenów 9UTn, 8US, do pozostałych terenów wjazdy indywidualne;

- 6) miejsca postojowe dla samochodów do 2,5 t o stanowiskach prostopadłych do jezdni, przy terenach 9UTn, 8US;
- 7) miejsca dla przystanku dla autokaru przy terenie 8US;
- 8) sieci:
  - a) wodociągowa o średnicy 90 mm wyposażona w hydrant p. poż,
  - b) kanalizacji sanitarnej wg załącznika nr 1: grawitacyjnej o średnicy 200 mm i tłocznej o średnicy 90 mm, z prawem do wymiany i remontów;
  - c) kanalizacji deszczowej usytuowanej pod jezdnią wyposażonej w wpusty uliczne oraz w separatory, z odprowadzeniem do gruntu poprzez studnie chłonne, wg odrębnych regulacji Prawa Wodnego,
  - d) elektroenergetyczne kablowe doziemne 15kV i 0,4 kV,
  - e) docelowo rezerwa dla ułożenia sieci gazowych, oświetlenia ulicznego i teletechnicznych.

§31. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 22KD, przeznaczony dla drogi gminnej dojazdowej, następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia pasa drogowego, wg załącznika nr 1;
- 2) jezdnia o szerokości 4,5 m (2 pasy ruchu uspokojonego po 2,25 m) o nawierzchni twardej rozbieralnej;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów do 3,5t i chodnik jednostronny o szerokości 1,8 m, od strony terenów 14ZP i 15MNU;
- 4) sieci:
  - a) wodociągowa o średnicy 90 mm, wyposażona w hydrant p. poż,
  - b) kanalizacji deszczowej usytuowanej pod jezdnią wyposażona w wpusty uliczne z odprowadzeniem do gruntu poprzez separator i studnie chłonna, wg odrębnych regulacji Prawa Wodnego,
  - c) elektroenergetyczna 0,4kV,
  - d) docelowo rezerwa dla ułożenia sieci gazowych, teletechnicznych i oświetlenia ulicznego.

§32. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 23KD, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla drogi gminnej dojazdowej z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia pasa drogowego 10,0 m;
- 2) jezdnia o szerokości 4,5 (2 pasy ruchu uspokojonego po 2,25 m) o nawierzchni twardej z dopuszczeniem przejściowo nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 4) sieci:
  - a) wodociągowa o średnicy 90 mm wyposażona w hydranty p. poż,
  - b) kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej o średnicy 200 mm i tłocznej o średnicy 90 mm, wg załącznika nr 1,
  - c) kanalizacji deszczowej usytuowanej pod jezdnią wyposażona w wpusty uliczne, z odprowadzeniem do gruntu poprzez separatory i studnie chłonne, wg odrębnych regulacji Prawa Wodnego,
  - d) elektroenergetyczna, kablowa doziemna 0,4kV,
  - e) docelowo rezerwa dla ułożenia sieci teletechnicznych i gazowych.

§33. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 24KD,

wg załącznika nr 1, przeznaczony dla drogi gminnej dojazdowej, z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia pasa drogowego 10,0 m;
- 2) jezdnia o szerokości 4,5 m (2 pasy ruchu uspokojonego po 2,25 m), o nawierzchni twardej z dopuszczeniem przejściowo nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 3) chodniki obustronne o szerokości 1,5 m, o nawierzchni twardej, przejściowo dopuszcza się nawierzchnię gruntową;
- 4) przepompownia ścieków sanitarnych;
- 5) sieci:
  - a) wodociągowa o średnicy 90 mm wyposażona w hydranty p. poż,
  - b) kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej o średnicy 200 mm i tłocznej o średnicy 90 mm, wg załącznika nr 1,
  - c) kanalizacji deszczowej usytuowanej pod jezdnią wyposażonej w wpusty uliczne oraz w separatory, z odprowadzeniem do gruntu poprzez studnie chłonne, wg odrębnych regulacji Prawa Wodnego,
  - d) elektroenergetyczne 15kV napowietrzne do utrzymania z prawem do przebudowy i remontu oraz kablowe doziemne 15 kV, wg załącznika nr 1 i kablowe doziemne 0,4 kV,
  - e) docelowo rezerwa dla ułożenia sieci gazowych, oświetlenia ulicznego i teletechnicznych.

§34. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 25KD, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla drogi gminnej dojazdowej z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia pasa drogowego 10,0 m;
- 2) jezdnia o szerokości 4,5 m (2 pasy ruchu uspokojonego po 2,25 m), o nawierzchni twardej z dopuszczeniem przejściowo nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 3) chodniki obustronne o szerokości 1,5 m, o nawierzchni twardej, przejściowo dopuszcza się nawierzchnię gruntową;
- 4) przepompownia ścieków sanitarnych;
- 5) sieci:
  - a) wodociągowa o średnicy 90 mm wyposażona w hydranty p. poż,
  - b) kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej o średnicy 200 mm i tłocznej o średnicy 90 mm, wg załącznika nr 1,
  - c) kanalizacji deszczowej usytuowanej pod jezdnią wyposażonej w wpusty uliczne oraz w separatory, z odprowadzeniem do gruntu poprzez studnie chłonne, wg odrębnych regulacji Prawa Wodnego,
  - d) elektroenergetyczne napowietrzne 15 kV oraz kablowe doziemne 0,4 kV,
  - e) docelowo rezerwa dla ułożenia sieci gazowych, oświetlenia ulicznego i teletechnicznych.

§35. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 26KD, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla drogi gminnej dojazdowej z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia pasa drogowego 10,0 m;
- 2) jezdnia o szerokości 4,5 m (2 pasy ruchu uspokojonego po 2,25 m), o nawierzchni twardej z dopuszczeniem przejściowo nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 3) chodnik jednostronny o szerokości 1,5 m od strony terenów 20MN i 19 MN;

- 4) przepompownia ścieków sanitarnych;
- 5) planowana, napowietrzna stacja transformatorowa 15/04 kV;
- 6) sieci:
  - a) wodociągowa o średnicy 90 mm wyposażona w hydranty p. poż,
  - b) kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej o średnicy 200 mm i tłocznej o średnicy 90 mm, wg załącznika nr 1,
  - c) kanalizacji deszczowej usytuowanej pod jezdnią wyposażonej w wpusty uliczne oraz w separatory, z odprowadzeniem do gruntu poprzez studnie chłonne, wg odrębnych regulacji Prawa Wodnego,
  - d) elektroenergetyczne kablowe doziemne 15 kV i 0,4 kV,
  - e) docelowo rezerwa ułożenia sieci gazowych, oświetlenia ulicznego i teletechnicznych.

§36. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego, o oznaczeniu 27KX, przeznaczony dla ciągu pieszego z dopuszczeniem dojazdów do przyległych nieruchomości z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m;
- 2) pieszo-jezdnia o szerokości 4,0 m o nawierzchni twardej, ażurowej, rozbieralnej, przejściowo dopuszcza się nawierzchnie gruntową ulepszoną;
- 3) sieć tłoczna kanalizacji sanitarnej o średnicy 90 mm;
- 4) sieć elektroenergetyczna 15 kV do utrzymania z prawem do przebudowy i wymiany urządzeń.

§37. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego, o oznaczeniu 28KX, przeznaczony dla ciągu pieszego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia 5,0 m;
- 2) ścieżka o szerokości 2,0 m, nawierzchnia gruntowa ulepszona.

§38. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego, o oznaczeniu 29KX, przeznaczony dla ciągu pieszego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m;
- 2) ścieżka o szerokości 2,0 m o nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 3) sieć tłoczna kanalizacji sanitarnej o średnicy 90 mm;
- 4) sieć elektroenergetyczna 15 kV.

§39. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego, o oznaczeniu 30KDX, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla drogi pieszo-jezdnej gminnej z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia min. 8,0 m z poszerzeniem dla placu manewrowego, wg zasad określonych na załączniku nr 1;
- 2) pieszo-jezdnia o szerokości min. 4,0 m z placem manewrowym, wg załącznika nr 1;
- 3) nawierzchnia twarda rozbieralna z dopuszczeniem przejściowo nawierzchni gruntowej;

- 4) sieci z prawem do remontu i wymiany :
  - a) wodociągowa  $\varnothing$  90 mm,
  - b) grawitacyjna kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  200 mm,
  - c) kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  250 mm z separatorem i studnią chłonną, wg odrębnych regulacji Prawa Wodnego,
  - d) elektroenergetyczna 0,4 kV,
  - e) docelowo rezerwa dla sieci gazowej, oświetlenia ulicznego i teletechnicznych.

§40. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 31KX, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla ciągu pieszego z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia 5,0 m, wg załącznika nr 1;
- 2) ścieżka szerokości 2,0 m o nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 3) sieci z prawem do remontu i wymiany:
  - a) kanalizacyjna  $\varnothing$  200 mm,
  - b) oświetleniowa.

§41. Wyznacza się teren realizacji celu publicznego o oznaczeniu 32KX, wg załącznika nr 1, przeznaczony dla drogi pieszo-jezdnej gminnej, z następującymi ustaleniami:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m;
- 2) pieszo-jezdnia o szerokości 4,0 m, dla dojazdów dla służb sanitarnych, porządkowych i technicznych do terenu 1ZP,US o nawierzchni twardej, ażurowej rozbiegającej, przejściowo nawierzchnia gruntowa ulepszona;
- 3) sieć z prawem do remontu i wymiany:
  - a) kanalizacyjna tłoczna o  $\varnothing$  50 mm,
  - b) elektroenergetyczna 0,4 kV, kablowa doziemna.

§42 Teren wód otwartych jeziora Wielgie, o oznaczeniu 33WS, wg załącznika nr 1, z następującymi ustaleniami:

- 1) szczególne korzystanie z wód, wg rozdziału 1, § 7, pkt 1;
- 2) umożliwiona zostanie lokalizacja pomostów z prawem do remontów i przebudowy:
  - a) dla obsługi terenów o oznaczeniach 1ZP,US (plaża), 2USw (ośrodek sportów wodnych) oraz 3ZP,US (plaża),
  - b) z orientacyjną lokalizacją, wg zasad określonych na załączniku nr 1, do uściślenia w projektach budowlanych terenów wymienionych w §39, pkt 2, lit. a;
- 3) wprowadza się zakaz stosowania betonowych konstrukcji monolitycznych w realizacji pomostów kąpielisk i przystani;
- 4) ogranicza się:
  - a) wysokość pomostów do 0,5m powyżej lustra wody, w dostosowaniu do ich funkcji,
  - b) szerokość pomostów: do 3,0m dla obsługi terenów 3ZP,US, pozostałych do 2,4 m, w dostosowaniu do potrzeb, wg załącznika nr 1;
- 5) dopuszcza się pomosty pływające;
- 6) rośliny o częściowej ochronie – grzązł żółty.

§43. Wyznacza się teren wód otwartych o oznaczeniu 34WS, wg załącznika nr 1, z następującymi ustaleniami:

- 1) szczególne korzystanie z wód, wg rozdziału 1, § 7 pkt 1;
- 2) utrzymanie linii brzegowej w stanie naturalnym;
- 3) rośliny o częściowej ochronie – grzęzel żółty;
- 4) wnioskowany użytek ekologiczny do ustanowienia wg odrębnej regulacji.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

§44. Grunty rolne w obszarze planu przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klasy R IIIa o powierzchni 2,72 ha, na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - nr decyzji CZ.tr.057-602-131/10 z dnia 10 maja 2010 r..

§45. Grunty rolne do czasu realizacji zagospodarowania pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§46. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 4 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§47. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.

§48. Uchwała wchodzi w życie z mocą obowiązującą po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.