

**UCHWAŁA NR .../.../15
RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE
z dnia 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Dobiegniew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą Nr XLVIII/291/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew, przyjętego uchwałą Nr XLIV/266/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 stycznia 2014 r., Rada Miejska w Dobiegniewie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- §1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Dobiegniew, o powierzchni 13,7 ha, którego granice określone są na rysunku planu w skali 1:1000.
2. Integralnymi częściami planu są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu o którym mowa w ust. 1;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dobiegniewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dobiegniewie 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.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na funkcje: elektrociepłownia – produkcja energii cieplnej, produkcja energii elektrycznej, produkcja i przechowywanie gazu, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zieleń, las oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
- §2.** 1. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni

całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak występowania;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegającej ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na ich brak występowania.

§3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizowanie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanej; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 2) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 3) **obiektach infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także objekty do nich podobne,
- 4) **obiektach infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,

urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne,

- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **powierzchni zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzoną od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.
- 12) **parkingu terenowym otwartym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie na gruncie, niebędące elementem pasa drogowego;
- 13) **sieciach uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 14) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 15) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne wraz z numerem;
- 6) granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 7) granice strefy ochronnej terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 8) wskazane w wybranych miejscach wymiary: odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu, szerokości terenów dróg;
 - 9) szpalery drzew;
 - 10) trasa rowerowa;
 - 11) przeznaczenie terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) teren w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków - NATURA 2000 - Lasy Puszczy nad Drawą;
 - 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu - Puszcza Drawska;
 - 3) napowietrzne linie elektroenergetyczne ze strefami oddziaływania.
3. Numery działek użyte w niniejszej uchwale położone są w obrębie geodezyjnym Dobiegniew i są aktualnymi numerami w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń ustala się:

- 1) obowiązek sytuowania budynków lub budowli zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) możliwość lokalizowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej oraz nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 20 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) obiekty o wymiarze pionowym mierzonym od poziomu terenu do ich najwyższego punktu nie mniejszym niż 50 m podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze, a obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości wyższej niż 1,6 m od strony dróg i terenów publicznych;
- 6) obowiązuje geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe,
 - c) dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu od 20 stopni do 40 stopni;
- 7) obowiązuje jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków i obiektów w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego;

- 8) obowiązuje osłona instalacji wentylacyjnych oraz ciepłowniczych montowanych na dachach oraz elewacjach budynków lub budowli usytuowanych wzdłuż linii kolejowej oraz terenów dróg publicznych;
- 9) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie lokalizowania nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni reklamowej większej niż 6 m²,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na: obiektach małej architektury w tym latarniach, na urządzeniach technicznych, w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych,
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na dachach,
 - d) zakaz umieszczania więcej niż 2 sztuk powierzchni reklamowych na jednej wolnostojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązek realizacji różnych form zieleni;
- 2) teren w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków - NATURA 2000 - Lasy Puszczy nad Drawą oznaczony na rysunku planu, należy do terenów chronionych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 3) nakazuje się stosować rozwiązania służące ochronie zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 136 - Zbiornik Dobiegniew oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 137 - Subzbiornik Złotów - Piła - Strzelce Krajańskie w granicach obszaru objętego planem;
- 4) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem składowania tymczasowego związanego z technologią produkcji na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.EC, 1.P, 2.P, 3.P i 4.P zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) obowiązek zabezpieczenia miejsc czasowego magazynowania odpadów przed możliwością zanieczyszczenia gleby, ziemi lub wód podziemnych, w tym w szczególności zanieczyszczeń mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi;
- 6) w myśl przepisów o ochronie środowiska, tereny wyznaczone w planie nie są objęte ochroną przed hałasem.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na obszarze stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt.1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowiące:

- a) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDG**,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2.KDD**,
 - c) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **3.KDPR**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt. 1:
- a) możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury, w tym oświetlenia;
 - b) obowiązuje zakaz grodzienia.

§9. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 85 stopni i nie większy niż 110 stopni;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonych działek nie mniejszych niż 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz drogi dojazdowej;
- 5) w planie nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §13;
- 2) zakaz lokalizacji nieosłoniętych placów składowych.

§11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych towarzyszących przeznaczeniu terenu:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej – elektrociepłownia, w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 10 stanowiska pracy;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 15 miejsc do parkowania, nakaz przeznaczenia co najmniej 4% miejsc dla samochodów, z których będą korzystały osoby niepełnosprawne;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów towarzyszących przeznaczeniu terenu obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz obiekty infrastruktury technicznej – elektrociepłownia, w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych na 10 stanowisk pracy;
- 4) nakaz lokalizowania wszystkich miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi budynków i budowli dopuszczonych w planie, na terenie, na którym usytuowane są budynki i budowle oraz przeznaczenia terenu, którym te miejsca towarzyszą;
- 5) zakaz lokalizowania pojedynczych jednopoziomowych garaży wolnostojących.

§12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i likwidację infrastruktury technicznej w sytuacji kolizji z inną infrastrukturą lub planowanym zagospodarowaniem;
- 2) sieci uzbrojenia dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.EC, 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 1.Z oraz 3.Z wyłącznie w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają prowadzenie tych sieci w liniach rozgraniczających przyległych terenów dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej poza terenem oznaczonym na rysunku plany symbolem 1.ZL;
- 4) zakazuje się realizacji gazociągów nadziemnych;
- 5) zakazuje się realizacji nadziemnych sieci ciepłowniczych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) w strefach oddziaływania istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się budowę i przebudowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub kablowym,
 - c) dopuszcza się lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych z zapewnionym dojazdem lub wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje z zapewnionym dojazdem;
- 8) **w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:**
 - a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii sieci telekomunikacyjnej;
- 9) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - a) obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację studni kopanych i płytkich studni wierconych wyłącznie jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych;
 - d) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych oraz przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych oraz przemysłowych:**
 - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych oraz przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, należy je podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 11) obowiązuje odprowadzenie **wód opadowych i roztopowych** do sieci kanalizacji deszczowej;
- 12) **w zakresie gospodarki odpadami:**
 - a) obowiązuje lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający służbom porządkowym dostęp do nich samochodem,
 - b) obowiązuje prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta.

§13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) do czasu docelowego zagospodarowania terenów na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia;
- 2) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDG** przylegającego do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.P** dopuszcza się realizację przeznaczeń wymienionych w §19, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przeznaczenia, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu w tymczasowych obiektach budowlanych wyłącznie do 31 grudnia 2030 r.

§14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1.P, 2.P, 3.P, 4.P** – na 30%;
- 2) **1.EC, 1.Z, 2.Z, 3.Z, 1.ZL, 2.WS, 1.KDG, 2.KDD, 3.KDPR** – na 0,1%.

§15. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: **1.EC, 1.KDG, 2.KDD i 3.KDPR.**

§16. Wyznacza się granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz granice jego stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, jak na rysunku planu.

Rozdział 3 **Ustalenia dla terenów**

§17. 1. Dla terenu elektrociepłowni oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.EC** wyznaczonym w granicach geodezyjnych działek nr 431/2, 432 oraz części działki nr 431/4, ustala się przeznaczenie:

- 1) produkcja energii cieplnej,
 - 2) produkcja energii elektrycznej,
 - 3) produkcja i przechowywanie gazu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się: sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, stacje gazowe, stacje transformatorowe, place dojazdowe, dojścia i dojazdy;
 - 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 30 m;
 - 3) wymiar pionowy kominów mierzony od poziomu terenu przy nich do ich najwyższego punktu nie może być większy niż 60 m;

- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe;
 - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej może być równy lub większy od 0,01;
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być większy niż 1,8;
 - 8) obowiązuje szpaler drzew wyznaczony na rysunku planu.
3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDD**.

§18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P** wyznaczonym w granicach geodezyjnych działki nr 543, ustala się przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się: sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, stacje gazowe, stacje transformatorowe, place dojazdowe, dojścia i dojazdy;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę profilu produkcji istniejących zakładów drzewnych;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej może być równy lub większy od 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być większy niż 2.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Nowomłyńskiej.

§19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.P**, **3.P** i **4.P** wyznaczonych na części działek nr 430/4, 430/3, 433, 434, ustala się przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się: sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, stacje gazowe, stacje transformatorowe, place dojazdowe, dojścia i dojazdy;

- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m;
 - 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe;
 - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej może być równy lub większy od 0,01;
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być większy niż 1,5;
 - 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.P**, poza południową, nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu nie dopuszcza się lokalizacji: obiektów infrastruktury wodociągowej, obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, stacji gazowych, stacji transformatorowych, chodników, ciągów rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych, oraz sadzenia drzew i krzewów;
 - 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.P** obowiązują szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dojazd do terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDD**.

§20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.Z**, **2.Z** i **3.Z** wyznaczonych w granicach geodezyjnych działek nr 420/5, 420/7 i 420/8, oraz na części działek nr 422, 426/2, ustala się przeznaczenie- zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się: ciągi piesze, ciągi rowerowe oraz ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 95% powierzchni terenu, przy czym 100% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.Z** obowiązuje szpaler drzew zgodnie z rysunkiem planu.

§21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZL** wyznaczonym na części działki nr 422, ustala się przeznaczenie – las.

2. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 95% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1, przy czym 100% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe.

§22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** wyznaczonym na części działki nr 422, ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe.

2. Teren w całości należy pozostawić jako biologicznie czynny.

3. Zakazuje się kanalizowania i przykrywania wód płynących, za wyjątkiem przejazdów

na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej i skomunikowania terenów sąsiednich.

- §23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDG** wyznaczonym na części działek nr 422, 426/2, 433 i 434, ustala się przeznaczenie – część ulicy klasy głównej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
 - 2) obowiązuje trasa rowerowa jak na rysunku planu;
 - 3) obowiązuje powiązanie trasy rowerowej, o której mowa w pkt 3, z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.KDPR**;
 - 4) dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu.
- §24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2.KDD** wyznaczonym na części działek nr 430/4, 431/4, 433 i 434, ustala się przeznaczenie – ulica klasy dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje jednostronny chodnik, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 2) dopuszcza się ciągi rowerowe oraz ciągi pieszo-rowerowe, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) nie dopuszcza się lokalizacji: obiektów infrastruktury wodociągowej, obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, stacji gazowych, stacji transformatorowych, chodników, ciągów rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych, oraz sadzenia drzew oraz krzewów od strony południowej granicy obszaru objętego planem;
 - 4) nie dopuszcza się powiązania komunikacyjnego dla ruchu pojazdów samochodowych z terenem **1.KDG**;
 - 5) dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu.
- §25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.KDPR** wyznaczonym na części działki nr 426/2, ustala się przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

- §26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.
- §27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Dobiegniewie