

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów
przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym, zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego uchwałą LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie, z dnia 25 lutego 2010 r.
2. Plan obejmuje obszar, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 78,8 ha.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 7) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 10) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
- 12) szerokości frontu działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość działki budowlanej na odcinku przyległym do linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
- 13) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 14) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 16) usługach nieuciążliwych, rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć usługi lub rzemiosło, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, które nie emitują zanieczyszczeń dla sąsiadującej zabudowy, ich oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o różnicowanej wysokości formowane w pasy.

§ 3

1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:
 - 1) granicę obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
 - 5) pasy wolne od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - 6) granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
 - 7) granicę obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
 - 8) lokalizację ciągów pieszych na terenach o innym przeznaczeniu.
2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące oznaczenia, wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) granicę administracyjną gminy Mosina,
 - 2) granicę Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - 3) granicę obszaru Natura 2000,
 - 4) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów
przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w pkt 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML - 23ML**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej turystycznej oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UT/US - 3UT/US**;
 - 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US - 3US**;
 - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U - 2U**;
 - 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM - 2RM**;
 - 7) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL - 5ZL**;
 - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP - 4ZP**;
 - 9) teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP_{Tz}**;
 - 10) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI - 2ZI**;
 - 11) tereny zieleni otwartej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO - 3ZO**;
 - 12) tereny rolnicze - łąki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZ - 2RZ**;
 - 13) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
 - 14) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L - 2KD-L**;
 - 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D - 3KD-D**;
 - 16) tereny publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1K Dx - 2K Dx**;
 - 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1K DW - 20K DW**;
 - 18) teren parkingu w zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZKP**;
 - 19) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **1K - 3K**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 14 - 19, ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów **1ZL** i **3ZL**, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN, ML, UT/US, U, RM**, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- d) w przypadku wyznaczenia linii zabudowy na linii rozgraniczającej terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zachowanie odległości budynków:
 - a) od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - na terenach **MN** i **RM** - budynku gospodarczo-garażowego oraz na terenach **ML** - budynku rekreacji indywidualnej w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na działkach o szerokości mniejszej niż 16,0 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 i 6 na granicy działek budowlanych dopuszczenie lokalizacji wyłącznie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż:
 - a) 1,5 m na terenach **U**, **UT/US**, **MN**, **RM** oraz **3US**,
 - b) 1,1 m na pozostałych terenach;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń:
 - a) pełnych o wysokości nie większej niż 1,8 m na terenach: **3ML**, **4ML**, **12ML**, **2U** i **ZP_{TZ}** wzdłuż drogi wojewódzkiej **KD-G** i terenów **ZI**,
 - b) ażurowych, o wysokości większej niż ustalona w pkt 4, dla ogrodzenia boisk sportowych;
- 6) odsunięcie ogrodzeń na działkach budowlanych przyległych do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 8) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie, chodniki.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 4 zachowanie istniejących cieków, rowów, stawów i oczek wodnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 3) zachowanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej zbiorników i cieków wodnych;
- 4) dopuszczenie skanalizowania odcinków rowów położonych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach z uwzględnieniem ich segregacji oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi ;
- 7) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) **UT/US** - w przypadku lokalizacji na terenie zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) **1UT/US – 3UT/US, 1ZP – 4ZP, 1US, 2US, 1ML – 23ML** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 10) rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla:
 - a) obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- 2) dla zabytkowego cmentarza na terenie **4ZP**, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) zachowanie zabytkowej zieleni z dopuszczeniem nowych nasadzeń
 - b) nakaz zaopiniowania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych oraz prac związanych z nowymi nasadzeniami na terenie cmentarza przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach wyznaczonych na rysunku planu archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu; na prowadzenie badań należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4) nakazuje się przeprowadzenie rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondazowych przy prowadzeniu inwestycji drogowych i zabudowy wieloprzestrzennej; na prowadzenie badań należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, w którym zostanie określony zakres badań archeologicznych.

§ 8

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów,
 - d) reklamy na terenach oznaczonych symbolami **1U – 2U, 1UT/US-3UT/US i 3US**;
- 2) zakaz lokalizacji reklamy na terenach nie wymienionych w pkt 1 lit. d).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem literowym **MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit a),
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku w zabudowie bliźniaczej:
 - na działkach budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 16 m,
 - jako uzupełnienie istniejącego segmentu bliźniaczego na działce sąsiedniej,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolno stojący, przybudowany do budynku mieszkalnego albo usytuowany bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wiaty lub altany,
 - e) 1 kondygnacji podziemnej,
 - f) stawów, oczek wodnych, basenów,
 - g) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków,
 - h) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy usługowej, gospodarczej i zagrodowej,
- 4) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 5) ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) w zabudowie istniejącej z dachami płaskimi zastosowanie dachów płaskich w ramach przebudowy i rozbudowy;
- 6) ustala się poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 7) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz:
 - dla dachów stromych - nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - dla dachów płaskich - nie więcej niż 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
- 8) ustala się sytuowanie głównych kalenic w nowych budynkach:
 - a) równoległe do drogi **3KD-D**,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych dopuszcza się usytuowanie kalenicy równoległe do wybranej bocznej granicy działki;
- 9) ustala się szerokość elewacji frontowej nie większą niż 18,0 m;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- 10) ogranicza się powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 30%, jednak nie więcej niż 300,0 m²,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 80,0 m²,
 - c) wiaty lub altany do 25,0 m²;
- 11) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej, przy czym dopuszcza się dla działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500 m² powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 12) z zastrzeżeniem pkt 13 i 14 ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700,0 m²;
- 13) dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
 - c) wydzielenie działek budowlanych łącznie z przyległym obszarem położonym w terenie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonym symbolem **ZP_{Tz}**;
- 14) powierzchnie, o których mowa w pkt 10 lit a, 11 i 12, należy liczyć łącznie z obszarem położonym w terenie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonym symbolem **ZP_{Tz}**;
- 15) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej, oznaczonych symbolem literowym **ML**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) na terenach **1ML – 3ML** oraz **8ML – 9ML** zespołu budynków rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej, przy czym dopuszcza się 1 budynek na każde 300,0 m² powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach **4ML – 7ML** oraz **10ML – 23ML** jednego budynku rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) wiat, zadaszeń,
 - c) oczek wodnych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 30° w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) ustala się sposób kształtowania zabudowy:
 - a) sytuowanie głównych kalenic w budynkach równoległe do przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - c) ograniczenie wysokości budynków – do jednej kondygnacji nadziemnej oraz nie więcej niż 5,5 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - d) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 8,0 m,
 - e) dopuszczenie wydzielenia nie więcej niż dwóch lokali w pojedynczym budynku rekreacji indywidualnej,
- 5) ogranicza się powierzchnię:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów
przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- a) zabudowy działki budowlanej do 17%, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku rekreacji indywidualnej nie może być większa niż 50,0 m²,
- b) wiaty albo zadaszenia do 25,0 m²;
- 6) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8 ustala się powierzchnię działki budowlanej na terenach:
 - a) **1ML – 3ML, 8ML i 9ML** - nie mniejszą niż 900,0 m²,
 - b) **4ML – 7ML oraz 10ML – 23ML** - nie mniejszą niż 300,0 m²,
- 8) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 13,0 m.

§ 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **UT/US**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych w zabudowie wolno stojącej, w tym w szczególności: gastronomii, budynków zakwaterowania turystycznego, sanitariatów, usług związanych z turystyką, sportem i rekreacją oraz usług kultury, zdrowia i innych,
 - b) budynków sportowo-rekreacyjnych, w tym hal sportowych, basenów,
 - c) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk, basenów, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, torów cross-owych dla rowerów górskich i podobnych,
 - d) ciągu pieszego na terenie **1UT/US**, oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu,
 - e) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wbudowanego mieszkania służbowego,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) obiektów małej architektury i plenerowych obiektów rekreacyjnych,
 - d) wiat, altan lub zadaszeń,
 - e) budynków gospodarczych,
 - f) magazynów na sprzęt sportowy, w tym hangary na jachty i łodzie,
 - g) stawów lub oczek wodnych,
 - h) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
 - i) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
 - j) jednej reklamy wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m² i wysokości do 3,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
 - k) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) usług handlu,
- 4) nakazuje się odsunięcie lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. c i pkt 2 lit. c, d, h - k na terenach **1UT/US** i **3UT/US** co najmniej o 20 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu, położonej wzdłuż granicy planu lub do wyznaczonej linii zabudowy na terenie **3UT/US**;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- 5) ustala się zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) ustala się dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 7) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
- 8) ogranicza się wysokość:
 - a) nowych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,5 m,
 - b) wiat, altan lub zadaszeń do 7,0 m;
- 9) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej na terenach:
 - a) **1UT/US** - do 5%,
 - b) **2UT/US** i **3UT/US** – do 7,5%;
- 10) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się powierzchnię działki budowlanej na terenach:
 - a) **1UT/US** - nie mniejszą niż 12 000,0 m²,
 - b) **2UT/US** i **3UT/US** - nie mniejszą niż 1 800,0 m²,
- 12) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) ciągu pieszego na terenie **1UT/US**.

§ 12

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami **1US** i **2US**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) plaży trawiastej,
 - b) plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk trawiastych lub do siatkówki plażowej,
 - c) urządzeń rekreacyjnych, w tym placów zabaw, piaskownic,
 - d) obiektów małej architektury, w tym ławeczek, stołów piknikowych, śmietników, parkingów dla rowerów, przebieralni;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) brodzika dla dzieci, zjeżdżalni wodnej,
 - b) wiat i zadaszeń o wysokości do 5,0 m,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) tymczasowych, przenośnych sanitariatów przez okres nie dłuższy niż 6 miesięcy w sezonie letnim w danym roku kalendarzowym,
 - e) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się odsunięcie lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt. 1 lit. b - d i pkt. 2 co najmniej o 20 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu, położonej wzdłuż granicy planu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% terenu.

§ 13

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **3US**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk i urządzeń sportowych,
 - b) urządzeń rekreacyjnych, w tym placów zabaw, piaskownic,
 - c) obiektów małej architektury, w tym ławeczek, stołów piknikowych, śmietników, parkingów dla rowerów, przebieralni,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- d) zabudowy towarzyszącej, w tym o funkcji: administracyjnej, szatni z zapleczem sanitarnym, gospodarczej lub magazynowej (na sprzęt sportowy);
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) trybun o wysokości do 1,5 m,
 - b) wiat i zadaszeń,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
 - e) jednej reklamy wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m² i wysokości do 3,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
 - f) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się dachy płaskie;
- 4) ogranicza się wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m
- 5) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 10%;
- 6) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej.

§ 14

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych w zabudowie wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) stacji transformatorowej na terenie **2U** w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wyłącznie na terenie **2U**:
 - wbudowanego mieszkania służbowego,
 - nieuciążliwego rzemiosła;
 - 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) stawów lub oczek wodnych,
 - c) wiat lub zadaszeń;
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
 - e) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
 - f) jednej reklamy wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m² i wysokości do 3,0m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
 - g) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej;
- 4) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 6) ustala się dachy strome kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości:
 - a) na terenie **1U** o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych - od 35° do 45°,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów
przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- b) na terenie **2U** o symetrycznym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych - od 25° do 30°;
- 7) ustala się poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 8) ogranicza się wysokość:
 - a) budynków na terenie **1U** – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8,0 m,
 - b) budynków na terenie **2U** - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,5 m,
 - c) wiat i zadaszeń do 5,0 m;
- 9) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej na terenie:
 - a) **1U** - do 25%,
 - b) **2U** – do 35%;
- 10) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 700,0 m²;
- 12) dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

§ 15

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich, oznaczonych symbolem **RM**:

- 1) ustala się na każdej działce budowlanej lokalizację:
 - a) zabudowy wolno stojącej, w tym:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego niezwiązanego z działalnością rolniczą,
 - budynków i budowli gospodarczych, zagrodowych, gospodarczo-garażowych, przy czym dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni do 80,0 m² niezwiązanego z działalnością rolniczą,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w formie budynków wolno stojących,
 - b) usług agroturystycznych,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat lub zadaszeń,
 - e) stawów lub oczek wodnych,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków i na ogrodzeniach,
 - g) jednej reklamy wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m² i wysokości do 3,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
 - h) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- 4) ustala się dachy płaskie albo dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
 - c) budynków gospodarczych i zagrodowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy, przy czym dla stodoły dopuszcza się 15,0 m,
 - d) wiat i zadaszeń do 5,0 m,
 - e) budowli rolniczych – do 15,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 40%, przy czym budynek mieszkalny nie może przekraczać 250,0 m² powierzchni zabudowy,
 - b) wiaty albo zadaszenia do 25,0 m²;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej,
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 22,0 m.

§ 16

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolem **2ZL, 4ZL i 5ZL**:

- 1) ustala się:
 - a) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zachowanie ciągu pieszego wzdłuż jez. Dymaczewskiego w powiązaniu z ciągiem pieszym zlokalizowanym na terenach: **1ZL, 3ZL, 1UT/US, 2US** oraz poza planem,
- 2) na terenie **2ZL** dopuszcza się lokalizację parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 1 i 2, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

§ 17

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolem **1ZL i 3ZL**:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się zachowanie:
 - a) ciągu pieszego wzdłuż jez. Dymaczewskiego,
 - b) istniejącej drogi położonej na terenie **3ZL** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **1UT/US**.

§ 18

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem literowym **ZP**:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) na terenach **1ZP – 3ZP** dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, piaskownic,
 - b) obiektów małej architektury, w tym ławeczek, stołów piknikowych, śmietników, parkingów dla rowerów,
 - c) wiat lub zadaszeń o wysokości do 5 m,
 - d) pomostów dla wędkarzy,
 - e) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zachowanie istniejących rowów i zbiorników wodnych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
- 4) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 19

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolem literowym **ZP_{TZ}**:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, przy czym teren **ZP_{TZ}** stanowi część niezabudowaną działki budowlanej,
 - b) zachowanie istniejących zadrzewień,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 20

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolem **ZI**:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w tym o charakterze izolacyjnym,
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej na terenie **2ZI** w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych na terenie **2ZI** wzdłuż dróg **2KD-L** i **1KD-D**,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- b) sieci infrastruktury technicznej,
- c) ścieżki rowerowej albo pieszo-rowerowej;
- 4) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu, przy czym przynajmniej 70% terenu należy zagospodarować zielenią wysoką i średniowysoką;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 21

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni otwartej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **ZO**:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią naturalną,
 - b) zachowanie istniejących rowów i zbiorników wodnych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **1ZO** i **2ZO** w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - d) odtworzenie rowu na terenie **2ZO**;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie rolniczego użytkowania terenów,
 - b) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 22

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych - łąk, oznaczonych symbolem **RZ**:

- 1) ustala się:
 - a) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie istniejących rowów z możliwością ich rozbudowy i przebudowy,
 - c) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpołnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż rowów i dróg polnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 23

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem **KD-G, stanowiącego drogą wojewódzką nr 306 i 431**:

- 1) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej w szczególnych przypadkach poza jezdnią lub w obrębie jezdni wyłącznie w formie przejścia poprzecznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych.

§ 24

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolem **KD-L**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc parkingowych na odcinkach drogi przyległych do terenów **ML** i **1U**, przy zapewnieniu przejścia i przejazdu oraz warunków bezpieczeństwa;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) ustala się urządzenie miejsc parkingowych, o których mowa pkt 1 lit c jako powierzchnie terenu biologicznie czynną, z dopuszczeniem stosowania nawierzchni ażurowych.

§ 25

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem **KD-D**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację miejsc parkingowych, przy zapewnieniu przejścia i przejazdu oraz warunków bezpieczeństwa,
 - b) wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 26

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **KDx**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc parkingowych.

§ 27

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc parkingowych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) ustala się urządzenie miejsc parkingowych, o których mowa pkt 1 lit c jako powierzchnie terenu biologicznie czynną, z dopuszczeniem stosowania nawierzchni ażurowych.

§ 28

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu parkingu w zieleni, oznaczonego symbolem **ZKP**:

- 1) ustala się lokalizację parkingu dla samochodów osobowych, przy czym poszczególne zespoły o ilości nie większej niż 20 miejsc postojowych należy rozdzielać zielenią;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego tymczasowego budynku dla obsługi parkingu, niezwiązanego z gruntem o powierzchni zabudowy nie większej niż 12,0 m² i wysokości nie większej niż 3,5 m;
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu.

§ 29

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonych symbolem literowym **K** ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej kanalizacyjnej - przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz lokalizacji nowych sieci i urządzeń;
- 3) ogranicza się wysokość budynków do 3,5 m,
- 4) dachy strome o kącie nachylenia 30° albo płaskie,
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 6) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 30

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 31

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się wyznaczona na rysunku planu granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie parametrów działek budowlanych ustala się:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej na terenach:
 - **1ML – 3ML** oraz **8ML – 9ML** - nie mniejszą niż 20,0 m oraz nie większą niż 60,0 m, przy czym na terenie **2ML** dla działki położonej na zakończeniu drogi wewnętrznej **2KDW** dopuszcza się szerokość frontu nie mniejszą niż 10,0 m przy zachowaniu średniej szerokości działki budowlanej nie mniejszej niż 20,0 m,
 - **4ML – 7ML** oraz **10ML – 23ML** - nie mniejszą niż 13,0 m oraz nie większą niż 30,0 m, przy czym na terenach **4ML** i **12ML** dla działek położonych na zakończeniu dróg wewnętrznych **4KDW**, **5KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW** i **12KDW** dopuszcza się szerokość frontu nie mniejszą niż 6,0 m przy zachowaniu średniej szerokości działki budowlanej nie mniejszej niż 13,0 m,
 - b) powierzchnię działki budowlanej na terenach:
 - **1ML – 3ML** oraz **8ML – 9ML** - nie mniejszą niż 900,0 m² oraz nie większą niż 3200,0 m²,
 - **4ML – 7ML** oraz **10ML – 23ML** - nie mniejszą niż 300,0 m² oraz nie większą niż 600,0 m²,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dla działek położonych w rejonie załamania pasa drogowego lub na odcinkach łuku dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120° w stosunku do przyległego pasa drogowego.

§ 32

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 3) zachowanie oznaczonego na rysunku planu pasa wolnego od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi przewodu napowietrznej linii SN 15kV na każdą stronę;
- 4) w pasie, o którym mowa w pkt 4, zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków i budowli, takich jak maszty,
 - b) zadrzewień bezpośrednio pod liniami;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia pasa, o którym mowa w pkt 4, oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz uzgodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż:
 - a) 50 m z właściwym wojskowym organem lotniczym;
 - b) 100 m z właściwym cywilnym organem lotniczym.

§ 33

W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następującą klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **KD-G** – klasa główna,
 - b) **KD-L** – klasa lokalna,
 - c) **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych klasy L i D, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym ustala się:
 - a) zachowanie istniejących zjazdów z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
 - b) obsługę komunikacyjną działek narożnych z dróg niższej kategorii lub z dróg wewnętrznych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 306 i 431, oznaczonej symbolem **KD-G**;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: **MN** i **RM** oraz lokali mieszkalnych na terenie **2U** – 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla terenów **1ML – 3ML** oraz **8ML – 9ML** – 1,5 miejsca parkingowego na każde 300 m² działki budowlanej,
 - c) dla terenów **4ML – 7ML** oraz **10ML – 23ML** – 1,5 miejsca parkingowego na każdą działkę budowlaną,
 - d) dla boisk i obszarów rekreacyjnych na terenach **1UT/US – 3UT/US** i **3US** – 1,5 miejsca parkingowego na 100,0 m² powierzchni urządzonego terenu,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- e) dla obiektów usługowych i rekreacyjno-sportowych – 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
- f) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
- g) dla miejsc zgromadzeń - 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc siedzących,
- h) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego - 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych, oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla autobusu;
- 6) ustala się sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 7) ustala się lokalizację:
 - a) miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi i rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji na terenach **UT/US, U i RM**,
 - b) miejsc parkingowych na terenach:
 - **MN, RM, 1UT/US, 2UT/US, i 2U** - usytuowanych w granicach działki budowlanej,
 - **1ML - 23ML i 1U** usytuowanych w przyległych drogach wewnętrznych i publicznych klasy L i D,
 - **3UT/US** – usytuowanych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem usytuowania nie więcej niż 50% miejsc parkingowych na terenie **ZKP**,
 - **3US** – usytuowanych na terenie **2ZI**, z dopuszczeniem usytuowania nie więcej niż 50% miejsc parkingowych na terenie **ZKP**.

§ 34

W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem korzystania z istniejących w chwili uchwalenia planu indywidualnych ujęć wody,
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
 - c) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do miejsc wskazanych przez służby gminne, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości na terenach **1ML – 23ML i 1U**,
 - e) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - f) dla przepompowni ścieków wydzielanie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m²,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów
przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

- g) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich,
 - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się:
 - zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących i planowanych rowów,
 - lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci gazowej ustala się dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy według zasad określonych w niniejszym planie;
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako sieci podziemnych, skablowanych, przy czym dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia na linie kablowe, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową, przy czym dla linii skablowanych nie obowiązują wyznaczone na rysunku strefy ochronne,
 - e) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej słupowej na terenie **1UT/US** oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenach **1ZO, 2ZO, 2ZI** i **2U**, w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - f) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych jako słupowych lub małogabarytowych wolno stojących, w tym w miejscach innych niż wymienione w lit. e,
 - g) w przypadku zmiany stacji nasłupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,
 - h) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
 - a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych, w tym kolidujących z zabudową, na linie kablowe;
 - c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - na terenach **MN** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
 - na pozostałych terenach dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym

§ 35

W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 36

W zakresie ustaleń dotyczących obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- 1) ustala się granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie podejmowanych działań ustala się:
 - a) likwidację istniejącej w granicach obszaru bezprawnej zabudowy oraz rekultywację terenu zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w niniejszym planie,
 - b) wyposażenie nowej zabudowy na terenach **1ML - 23ML** i **1U** w niezbędną infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną;
- 3) oczekuje się rezultatów przekształceń i rekultywacji w postaci:
 - a) uporządkowania struktury przestrzennej obszaru,
 - b) przywrócenia funkcjonowania naturalnego środowiska w obszarach objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności na terenach **ZL** oraz na terenach występowania torfów – **1ZO, 2ZO, 3ZO** i **1ZP**,
 - c) realizację zabudowy lotniskowej w standardzie gwarantującym ochronę środowiska naturalnego i ład przestrzenny, a także bezpieczeństwo użytkowania, w tym bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

§ 37

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości %.

§ 38

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 39

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.