



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31 października 2013 r.

Poz. 3704

UCHWAŁA NR XL/370/2013 RADY GMINY KOBYLNICA

z dnia 10 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sycevice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645) i art. 20 w związku z art. 14 ust. 4, 6 i 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 2, art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405)

Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1. Stosownie do uchwały Nr V/60/2011 Rady Gminy Kobylnica z dnia 10 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sycevice, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica” uchwalonego uchwałą Nr III/25/2002 Rady Gminy Kobylnica z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XL/527/2010 Rady Gminy Kobylnica z dnia 16 lutego 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sycevice w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 2. 1. Plan miejscowy wyrażony jest w formie ustaleń tekstowych zawartych w treści niniejszej uchwały i ustaleń graficznych zawartych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Na rysunku, o którym mowa w ust. 1, obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granice obszaru zamkniętego /kolejowego/;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) numery porządkowe terenów, w tym komunikacyjnych i symbole literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczające następujące przeznaczenie terenu:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - d) UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - e) U – teren zabudowy usługowej,
 - f) US – teren sportu i rekreacji,
 - g) UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
 - h) ZL – teren zieleni leśnej,

- i) ZP – teren zieleni parkowej,
 - j) ZD – teren ogrodów działkowych,
 - k) ZC – teren cmentarza,
 - l) RZW – teren rolniczy, zieleni i wody,
 - m) R – teren rolniczy,
 - n) W – teren zaopatrzenia w wodę,
 - o) NO – teren urządzeń kanalizacyjnych,
 - p) E – teren zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - q) KS – teren drogi ekspresowej,
 - r) KZ – teren drogi zbiorczej,
 - s) KL – teren drogi lokalnej,
 - t) KD – teren drogi dojazdowej,
 - u) KXj – teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - v) KX – teren ciągu pieszego,
 - w) KK – teren kolejowy;
- 4) ścieżki rowerowe;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
 - 7) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 2x400 kV i WN 110 kV;
 - 8) strefa pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.) w rejestrze zabytków;
 - 9) strefy ochrony archeologicznej w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) strefa pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.I),
 - b) strefa częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II),
 - c) strefa ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.III);
 - 10) strefa najbliższego otoczenia stanowisk archeologicznych o własnej formie krajobrazowej;
 - 11) granica parku w rejestrze zabytków;
 - 12) park w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 13) cmentarz rodowy w parku w rejestrze zabytków;
 - 14) zespół folwarczny w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 15) budynki w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym należące do zespołu folwarcznego lub stacyjnego.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni 491,89 ha, położony w części obrębów Sycewice i Sycewice PGR, obejmujący miejscowość Sycewice, stanowiący „bramę wjazdową” do gminy, a zarazem województwa pomorskiego, znajdujący się zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica w Strefie „Północ” – wielofunkcyjnego intensywnego rozwoju w paśmie korytarza transportowego Szczecin - Gdańsk, przeznacza się:

- a) dla organizacji terenów działalności gospodarczej i usługowych związanych z przebiegiem drogi krajowej nr 6, planowanej jako ekspresowa /01KS i 02KS/, oraz z bliskim położeniem miasta Słupska, skoncentrowanych: w rejonie węzła obejścia miejscowości „Sycewice”, w pobliżu linii kolejowej nr 202,
 - b) pod rozbudowę wsi Sycewice i budowę osiedli wiejskich,
 - c) dla organizacji terenów sportowo-rekreacyjnych, w tym o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) przez obszar objęty planem zapewnia się krajowe i regionalne powiązania komunikacyjne /droga krajowa nr 6 o znaczeniu międzynarodowym E28, planowana jako ekspresowa, linia kolejowa nr 202 znaczenia państwowego/ oraz powiązania infrastrukturalne, w tym siecią linii elektroenergetycznych najwyższych, wysokich i średnich napięć;
- 3) w rejonie istniejącej zabudowy wsi Sycewice przewiduje się głównie rozwój funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, jednocześnie umożliwia się rozwój istniejących gospodarstw i lokalizację nowej zabudowy zagrodowej oraz związanej z rolnictwem, a także przewiduje się koncentrację obiektów usługowych ośrodkotwórczych;
- 4) w obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój usług turystycznych, w tym agroturystyki;
- 5) na obszarze strefy przemysłowej:
- a) na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej /UP/ wyznacza się ciągi zieleni izolacyjno-krajobrazowej, jak na rysunku planu miejscowego,
 - b) na terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej /UP/ dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie obiektu wolnostojącego lub wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce;
- 6) w obszarze objętym planem miejscowym, w zasadzie:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych,
 - c) dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowoprojektowanych budynków. W terenach, dla których nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,
 - e) poziom posadowienia parteru przyjęto do 50 cm, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zwiększenie do 75 cm lub jak w ustaleniach szczegółowych,
 - f) na wyodrębnionych terenach dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
 - g) zabudowa wsi Sycewice powinna nawiązywać charakterem, tj. wielkością, prostym kształtowaniem bryły, do zabudowy historycznej,
 - h) zabudowę należy harmonizować w granicach działki, poprzez stosowanie spójnych rozwiązań architektonicznych, zbliżonych rozwiązań materiałowych, dążyć należy do estetyzacji krajobrazu m. in. przez dbałość o detal architektoniczny;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej przyjmuje się następujące podstawowe gabaryty:
- a) wysokość zabudowy /dotyczy kondygnacji nadziemnych/ nie więcej niż 3 kondygnacje, jak w ustaleniach szczegółowych,
 - b) w zasadzie dachy strome;
- 8) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określono dopuszczalną wysokość zabudowy w metrach /zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r.

zmieniającym Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie/ oraz w kondygnacjach /dotyczy kondygnacji nadziemnych/;

9) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zmianę kształtu dachu, a także możliwość jej uzupełnienia z zachowaniem kształtu dachu, jak na działce;

10) wolnostojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg 01KS, 02KS, 03KZ i 04KZ:

a) sytuować w odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni w terenie zabudowy oraz 40 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, do czasu przebudowy drogi krajowej do parametrów drogi ekspresowej dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjno-plastycznych i reklam w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni w terenie zabudowy oraz 25 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

b) nie mogą występować w postaci urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub wprowadzających w błąd uczestników ruchu, np. zmiennej treści telebimów typu LED.

§ 4. Obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane, jak w ustaleniach dla poszczególnych terenów /minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy podziałów istniejących i podziałów wtórnych związanych z wydzieleniami pod drogi oraz pasy i urządzenia techniczne/.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się ochronę podstawowego elementu struktury ekologicznej w obszarze planu miejscowego – lokalnego korytarza ekologicznego Pałowskiej Strugi, zapewniającego przepływ materii, energii i gatunków, poprzez zachowanie powierzchni leśnych, pozostawienie terenów rolnych, w tym łąk i pastwisk, ochronę zadrzewień, ewentualne zalesienia /poza doliną Pałowskiej Strugi/ i ograniczenia w zabudowie;

2) zalesienia planować z zachowaniem walorów kulturowych i krajobrazowych terenów;

3) przy realizacji zainwestowania i użytkowaniu obszaru objętego planem miejscowym należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które maksymalnie ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w tym uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu;

4) planowane zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego oraz nie może powodować zmian stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym oraz na terenach przyległych;

5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce może odbywać się tylko w sposób nie zakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich, ze spełnieniem odpowiednich wymogów, wynikających z przepisów szczególnych;

6) należy zachować istniejące i realizować nowe obiekty małej retencji, jak stawy, oczka wodne, o ile nie kolidują z układem komunikacyjnym;

7) wszelkie cieki i oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego, ze spełnieniem odpowiednich wymogów, wynikających z przepisów szczególnych;

8) w celu zwiększania bioróżnorodności i wzmacniania ekologicznych powiązań obszaru planu miejscowego, w miarę możliwości zachować istniejące zadrzewienia przydrożne /alejowe i szpalerowe/, śródpolne oraz łąkowe, a także okazałe egzemplarze drzew;

9) zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno odbywać się zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania terenu, oznaczającą w szczególności zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami: zabudowy i biologicznie czynną, jak w ustaleniach szczegółowych;

10) w miarę możliwości stosować należy ażurowe elementy na powierzchniach utwardzonych w drogach dojazdowych, ciągach pieszo-jezdnych i miejscach postojowych;

11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- 12) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 13) budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie istniejących i planowanych szlaków komunikacyjnych, w tym istniejącej drogi krajowej nr 6, planowanej jako ekspresowa oraz linii kolejowej nr 202 znaczenia państwowego;
- 14) wyznacza się ciągi zieleni izolacyjno-krajobrazowej na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej (MW, U, UP), jak na rysunku planu. W wyznaczonych ciągach zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 15) należy zapewnić ekologiczną osłonę cieków wodnych, poprzez utrzymanie zieleni wzdłuż ich przebiegu;
- 16) dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji;
- 17) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza, pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza zagospodarowywanymi terenami;
- 18) należy stosować odpowiednie zabezpieczenia w celu nie dopuszczenia w trakcie prac budowlanych do awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych ze sprzętu budowlanego i chemicznych, płynnych substancji budowlanych na terenie ich składowania i użycia;
- 19) wyznacza się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych dla ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego: od planowanej linii NN 2x400 kV o szerokości 70 m (2x35 m od osi linii) i istniejącej linii WN 110 kV o szerokości po 14,5 m od skrajnych przewodów linii, jak na rysunku planu, w których:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę;
- 20) należy zapewnić odpowiednie warunki ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, dla których obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, określone w wymaganiach przepisów szczególnych;
- 21) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, objętych ochroną.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w północnej i wschodniej części obszaru objętego planem miejscowym, zlokalizowanych jest 10 stanowisk archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w tym 1 ujęte w rejestrze zabytków i 9 ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wyróżnionych na rysunku planu miejscowego, w związku z czym:
 - a) dla części obszaru objętego planem miejscowym, położonego w strefie pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.) wraz ze strefą najbliższego otoczenia stanowisk o własnej formie krajobrazowej, oznaczonej nr AZP 10-28/1, stanowiącej osadę kultury wczesnego średniowiecza, ujętej w rejestrze zabytków (teren 23R) – pozycja rejestrowa A-a-45/231K:
 - zachować i właściwie utrzymywać stanowisko poprzez uczytelnienie i ekspozycję w krajobrazie,
 - obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych powodujących przekształcanie powierzchni ziemi bądź krajobrazu,
 - wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

b) dla części obszaru objętego planem miejscowym położonego w strefie pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.I) wraz ze strefą najbliższego otoczenia stanowisk o własnej formie krajobrazowej, oznaczonej nr AZP 10-27/5, stanowiącej osadę kultury wczesnego średniowiecza, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków (teren 23R):

- zachować i właściwie utrzymywać stanowisko poprzez uczytelnienie i ekspozycję w krajobrazie,
- obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych powodujących przekształcanie powierzchni ziemi bądź krajobrazu,
- obowiązuje nakaz uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku wykonywania prac porządkowych, pielęgnacyjnych itp.,
- w szczególnych przypadkach, w tym budowę systemów infrastruktury technicznej, dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych wyprzedzających roboty budowlane, których zakres każdorazowo określi Wojewódzki Konserwator Zabytków, w wydanym pozwoleniu,
- ustala się obowiązek wystąpienia inwestora do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia na ratownicze badania archeologiczne z 2-miesięcznym wyprzedzeniem przed przystąpieniem do robót budowlanych, w celu umożliwienia wykonania badań oraz zsynchronizowania badań z robotami budowlanymi;

c) dla części obszaru objętego planem miejscowym, położonego w strefach częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: w strefie oznaczonej nr AZP 10-27/7, stanowiącej osadę kultury łużycko-pomorskiej, wczesnego średniowiecza (teren 12MN/U), w strefie oznaczonej nr AZP 10-27/3 stanowiącej cmentarzysko kultury pomorskiej (tereny 14UM i 02KS), w strefie oznaczonej nr AZP 10-27/9 stanowiącej osadę kultury neolitu (tereny 16UM, 02KS i 08KL):

- obowiązuje nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych wyprzedzających roboty budowlane, których zakres każdorazowo określi Wojewódzki Konserwator Zabytków, w wydanym pozwoleniu,
- ustala się obowiązek wystąpienia inwestora do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia na ratownicze badania archeologiczne z 2-miesięcznym wyprzedzeniem przed przystąpieniem do robót budowlanych, w celu umożliwienia wykonania badań oraz zsynchronizowania badań z robotami budowlanymi;

d) dla części obszaru objętego planem miejscowym, położonego w strefach ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.III), ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: w strefie oznaczonej nr AZP 10-27/6, stanowiącej obozowisko kultury neolitu (tereny 9RZW i 12MN/U), w strefie oznaczonej nr AZP 10-28/2, stanowiącej osadę kultury łużycko-pomorskiej, wczesnego średniowiecza (teren 23R), w strefie oznaczonej nr AZP 10-28/3, stanowiącej osadę kultury oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (teren 23R), w strefie oznaczonej nr AZP 10-28/4, stanowiącej osadę kultury łużycko-pomorskiej (teren 23R), w strefie oznaczonej nr AZP 10-28/6, stanowiącej osadę kultury łużycko-pomorskiej (teren 23R):

- obowiązuje nakaz przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi, których zakres każdorazowo określi Wojewódzki Konserwator Zabytków, w wydanym pozwoleniu,
- ustala się obowiązek wystąpienia inwestora do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia na interwencyjne badania archeologiczne z 2-tygodniowym wyprzedzeniem przed przystąpieniem do robót budowlanych;

2) zachowuje się występujący w obszarze planu miejscowego park w stylu krajobrazowym z początku XIX w. (tereny: 35ZP, 36ZP, 33UP, 37ZP i 04KZ, 09KL, 021KD, 022KD, 031KD) oraz cmentarz rodowy z początku XX w., (w terenie 35ZP) – ujęte w rejestrze zabytków – pozycja rejestrowa A-1170, a także pozostały fragment parku (w terenie 35ZP) – ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów;

3) w obszarze objętym planem miejscowym, na terenach: 3UM, 10UM, 12MN/U, 16UM, 17MN/U, 30UM, 32UM, 33UP i 70UM, występują budynki o walorach historycznych pozostające w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym budynki należące do dawnego zespołu folwarcznego lub stacyjnego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (tereny: 32UM, 33UP i 3UM, 70UM), oznaczone na rysunku planu miejscowego, wymagane jest uzyskanie wytycznych projektowych, a następnie wiążącej opinii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku, w przypadku dobudowy do budynków, ewentualnych zmian w elewacjach i konstrukcji dachów.

§ 7. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w celu zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej niezbędna jest rozbudowa i modernizacja istniejącego systemu komunikacji;
- 2) podstawowy układ komunikacji drogowej obejmować będzie:
 - a) drogę ekspresową /01KS i 02KS/ stanowiącą fragment drogi krajowej nr 6 relacji Szczecin - Gdańsk w kierunku Kaliningradu /fragment trasy Via Hanseatica/ i jednocześnie obejście miejscowości z węzłem „Sycevice”, na odcinku z kierunku Sławna do węzła obwodnicy miasta Słupska „Reblinko”,
 - b) drogę główną ruchu przyspieszonego, a docelowo drogę zbiorczą /03KZ i 04KZ/ – po wybudowaniu obejścia miejscowości, stanowiącą odcinek istniejącej drogi krajowej nr 6,
 - c) drogi lokalne:
 - ciąg dróg 05KL i 06KL stanowiących fragmenty drogi powiatowej nr 1104G relacji Postomino - granica województwa - Sycevice,
 - droga 07KL stanowiąca fragment drogi powiatowej nr 1152G relacji Sycevice - Słonowice,
 - droga 08KL zawierająca fragment drogi gminnej nr 114018G, w pierścieniu łącznikowym z drogą krajową nr 6, docelowo drogą zbiorczą 04KZ, obsługująca tereny na północ od tej drogi,
 - drogi 09KL, 010KL i 011KL, w pierścieniu łącznikowym z drogą krajową nr 6, docelowo drogą zbiorczą 04KZ, obsługująca tereny na południe od tej drogi,
 - droga 012KL z drogi zbiorczej w terenie 02KS w kierunku Zębowa;
- 3) podstawowy układ drogowy uzupełnia się o sieć dróg dojazdowych oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze;
- 4) przy modernizacji, rozbudowie i budowie dróg uwzględnić należy budowę ścieżek rowerowych, które w miarę możliwości terenowych powinny stanowić samodzielne ciągi lub przylegać do chodników, w tym przebiegające, jak na rysunku planu:
 - a) w drodze 032KD, przez teren zamknięty 045KK i dalej w ciągu dróg 031KD, 09KL, 04KZ i 02KS, stanowiący fragment trasy rowerowej „Pierścień Gryfitów”,
 - b) w drodze 03KZ, przez teren zamknięty 045KK i dalej w drodze 04KZ,
 - c) w drodze 07KL, przez teren zamknięty 045KK i dalej w drodze 06KL, przez teren 02KS i w drodze 05KL;
- 5) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, orientacyjnie:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MW i MN) – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) na terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM, MN/U) – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 lub 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług /zależnie od terenu/,
 - c) na terenach zabudowy usługowej, sportu i rekreacji (U, US) – nie mniej niż 1 lub 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług /zależnie od terenu/,

- d) na terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej (UP) – nie mniej niż 1 lub 2 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, produkcji i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
- e) w pasie drogi krajowej nr 6 obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla użytkowników działek położonych na w/w terenach;
- 7) przy projektowaniu dróg rozważyć należy, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, urządzenie zatok postojowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) działki nowowydzielane pod drogi wewnętrzne do dwóch i więcej działek budowlanych powinny posiadać minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, a do jednej działki – 5 m;
- 9) należy planować drogi ewakuacyjne na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof, aktów terroryzmu lub wojny;
- 10) należy zachować możliwość realizacji bocznicy kolejowej w terenach: 58UP i 71UP;
- 11) przedstawiona w planie kategoria i klasa dróg nie wyklucza możliwości dokonania zmian ich klasyfikacji w uzasadnionych okolicznościach.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) system zaopatrzenia w wodę:

- a) dla zaopatrzenia w wodę z ujęcia komunalnego w Sycewicach niezbędna jest jego modernizacja /teren 73W/ i właściwe zagospodarowanie strefy ochronnej wokół ujęcia wody oraz rozbudowa lokalnej sieci wodociągowej, z maksymalnym wykorzystaniem sieci istniejącej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych, usługowych z własnych ujęć – w przypadkach niewystarczającego pokrycia zapotrzebowania z ujęć komunalnych,
- c) główne ciągi sieci wodociągowej planuje się w zasadzie w układzie pierścieniowym i o parametrach wynikających z obsługi całego obszaru, w tym z uwzględnieniem celów przeciwpożarowych,
- d) podstawowy układ sieci wodociągowej tworzyć będą wodociągi istniejące i planowane:
 - wzdłuż i w pobliżu drogi 03KZ przez teren 69U, drogi 033KD i 07KL, teren 58UP, teren zamknięty 045KK, teren 53U, wzdłuż i w pobliżu drogi 04KZ, teren 51UM, wzdłuż i w pobliżu dróg 022KD, 023KD, 09KL, przez teren 33UP, wzdłuż w pobliżu drogi 021KD, 020KD i 011KL do terenu 73W,
 - wzdłuż i w pobliżu dróg 038KD, 033KD i przez teren 69U,
 - wzdłuż i w pobliżu dróg 013KD, 06KL,
 - wzdłuż i w pobliżu drogi 032KD, przez teren zamknięty 045KK, wzdłuż i w pobliżu drogi 031KD, 029KD i 09KL,
 - wzdłuż i w pobliżu dróg 014KD i 015KD, ciągu 041KXj, drogi 08KL, przez tereny 17MN/U i 10UM oraz drogę 04KZ,
 - wzdłuż i w pobliżu drogi 010KL, przez teren 31MW, wzdłuż i w pobliżu drogi 019KD,
- e) sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami i ciągami, w sposób nie kolidujący z zabudową,
- f) sieci wodociągowe realizować sukcesywnie i w miarę możliwości łącznie z budową kanalizacji sanitarnej;

2) system odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- a) dla odprowadzenia i oczyszczenia ścieków z obszaru objętego planem miejscowym niezbędna jest rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) zachowuje się układ mieszany, grawitacyjno-tłoczny kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji, spójnego z mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią w Słupsku,
- c) podstawowy układ sieci kanalizacji sanitarnej tworzyć będą istniejąca i planowana:

- sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 011KL, 020KD, 021KD, przez teren 36ZP do przepompowni w terenie 74NO,
 - sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 014KD i 015KD oraz 08KL, wzdłuż i w pobliżu dróg 08KL i 017KD oraz 04KZ, przez teren 12MN/U, wzdłuż i w pobliżu drogi 016KD, następnie wzdłuż i w pobliżu dróg 09KL i 031KD do przepompowni w terenie 74NO,
 - sieć kanalizacji z przepompowni w terenie 72U, poprzez teren 72U, wzdłuż drogi 03KZ, teren 69UM, poprzez drogi 033KD i 07KL, tereny 58UP i 045KK /zamknięty/, 53U, wzdłuż i w pobliżu drogi 04KZ, z odprowadzeniem do układu kanalizacji sanitarnej połączonej z główną przepompownią w terenie 74NO,
 - sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 035KD, 034KD i 033KD, a następnie wzdłuż i w pobliżu drogi 038KD do przepompowni w tej drodze, skąd ścieki z której ścieki tłoczone będą siecią w drogach 038KD i 033KD do sieci kanalizacji w pobliżu drogi 03KZ, z odprowadzeniem do układu kanalizacji sanitarnej połączonej z główną przepompownią w terenie 74NO,
 - sieć kanalizacji z terenu 3UM, wzdłuż i w pobliżu dróg 013KD i 06KL, poprzez drogę 04KZ, z odprowadzeniem do układu kanalizacji sanitarnej połączonej z główną przepompownią w terenie 74NO,
 - sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 022KD, 09KL, 029KD, 031KD do przepompowni zlokalizowanej w terenie 74NO,
 - sieć kanalizacji przez teren 51UM, wzdłuż i w pobliżu dróg 022KD i 023KD, przez drogę 09KL i teren 39MN do przepompowni zlokalizowanej w terenie 74NO,
 - sieć kanalizacji wzdłuż dróg 025KD, 024KD i 09KL, z odprowadzeniem układu kanalizacji sanitarnej połączonej z główną przepompownią w terenie 74NO, z której ścieki odprowadzane są do kanalizacji tranzytowej,
 - sieć kanalizacji tranzytowej z przepompowni zlokalizowanej w terenie 74NO, w kierunku Reblina, przez teren 36ZP, drogę 021KD, teren 35ZP, wzdłuż i w pobliżu drogi 020KD,
- d) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przedstawiono docelowe rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków. Przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych i przy zastosowaniu rozwiązań technicznych przeciwdziałających przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych dopuszcza się rozwiązania tymczasowe polegające na odprowadzeniu ścieków:
- do szczelnych zbiorników na własnej działce – do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej. Po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej w/w zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować,
 - w przypadku terenów położonych poza zwartą zabudową wsi dopuszcza się oczyszczanie ścieków na oczyszczalniach przydomowych,
- e) sieć kanalizacji sanitarnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami i ciągami, w sposób nie kolidujący z zabudową,
- f) lokalne przepompownie należy projektować z uwzględnieniem obsługi jak największej liczby działek, możliwie w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, poza jezdnią,
- g) dopuszcza się możliwość lokalizacji indywidualnych przepompowni na własnych działkach;
- 3) system odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych:
- a) dla umożliwienia odprowadzenia wód opadowych i roztopowych niezbędna jest budowa sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) docelowym odbiornikiem podczyszczonych wód opadowych i roztopowych będzie Pałowska Struga, Struga Sycewicka oraz ewentualnie ciek Bzowa-Komorczyn, poprzez sieć kanalizacyjną, a także zbiorniki wodne i grunt,
 - c) podstawowy układ sieci kanalizacji deszczowej tworzyć będą istniejąca i planowana:

- sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 08KL, 014KD i 015KD, przez teren 12MN/U do podczyszczalni w tym terenie, skąd poprzez teren 9RZW oczyszczone ścieki spłyną do Pałowskiej Strugi, uchodzącej poza obszarem objętym planem miejscowym do rzeki Wieprzy,
- sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 035KD, 034KD i 033KD, a następnie wzdłuż i w pobliżu drogi 038KD do podczyszczalni w tej drodze, skąd oczyszczone ścieki spłyną do cieku uchodzącego poza obszarem objętym planem do Strugi Sycewickiej,
- sieć kanalizacji z terenu 72U do podczyszczalni w tym terenie, skąd oczyszczone ścieki spłyną do cieku uchodzącego poza obszarem objętym planem do Strugi Sycewickiej, ewentualnie do cieku Bzowa-Komorczyn,
- sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 022KD, 026KD, 09KL, 029KD i 031KD, przez teren 045KK /zamknięty/, wzdłuż i w pobliżu drogi 032KD do podczyszczalni w terenie 57ZC, skąd oczyszczone ścieki spłyną do cieku uchodzącego poza obszarem objętym planem do Strugi Sycewickiej,
- sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 025KD, 023KD i 09KL,
- sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 010KL, 018KD, 011KL, 020KD,
- sieć kanalizacji wzdłuż i w pobliżu dróg 08KL, 017KD, 04KZ, 010KL, 09KL, przez teren 33UP, wzdłuż i w pobliżu dróg 021KD i 020KD do podczyszczalni w terenie drogi 020KD, ewentualnie w terenie 34R, skąd oczyszczone ścieki spłyną do cieku uchodzącego poza obszarem objętym planem do Strugi Sycewickiej,

d) sieć kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami i ciągami, w sposób nie kolidujący z zabudową,

e) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przedstawiono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, stosując jako zasadę:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej w maksymalnym stopniu zagospodarować wody opadowe i roztopowe na własnych działkach lub odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
- na terenach produkcyjnych, usługowych wody opadowe i roztopowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w miarę możliwości na własnej działce,
- przed odprowadzeniem do odbiornika wody podczyścić w stopniu wymaganym przepisami,

f) sieci kanalizacji deszczowej realizować sukcesywnie i w miarę możliwości łącznie z budową sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;

4) system zaopatrzenia w gaz:

- a) dla zaopatrzenia obszaru planu miejscowego w gaz ziemny planuje się budowę sieci gazowej odpowiednio średniego, niskiego ciśnienia, zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
- b) sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową;

5) system zaopatrzenia w energię cieplną:

- planuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;

6) system unieszkodliwiania odpadów stałych:

- a) odpady komunalne segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne, należy odpowiednio gromadzić i przechowywać, a następnie przekazywać do miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwianiu. Wytwórca odpadów, stosownie do ilości wytwarzanych odpadów i ich klasyfikacji, obowiązany jest do uzyskania odpowiednich pozwoleń i decyzji organów ochrony środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) system zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) tereny objęte planem miejscowym zasilane będą przez GPZ 110/15 kV „Szczecińska”, położony w Kobylnicy,
 - b) dostawa mocy i energii elektrycznej odbywać się będzie przy pomocy linii SN 15 kV i nn 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV. W przypadku wzrostu zapotrzebowania, przewiduje się budowę tranzytowej linii kablowej 15 kV z GPZ 110/15 kV w Kobylnicy w celu zapewnienia zasilania Sycewic odrębnym obwodem, przebieg trasy planowanej linii 15 kV - w pobliżu istniejącej linii nr 105, a także przewiduje się lokalizację GPZ 110/15 kV w terenie 22E,
 - c) przyjmuje się zasadę lokalizowania linii elektroenergetycznych nn i SN, w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią. Dopuszcza się przebieg trasy w innych terenach tylko w sposób nie kolidujący z zabudową,
 - d) ustala się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, jak w ustaleniach szczegółowych oraz dopuszcza lokalizację w innych terenach, w zależności od potrzeb,
 - e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę sieci średniego, niskiego napięcia oraz dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn na kablowe, zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
 - f) w przypadku zbliżenia i skrzyżowania napowietrznych linii elektroenergetycznych z drogami należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapewniające warunki bezpieczeństwa dla obiektów i ludzi, w zależności od napięcia linii i rodzaju obiektów /uziemiać słupów SN 15 kV, obostrzenie linii, zapewnienie wymaganej odległości pionowej na skrzyżowaniach z obiektami i drogami/, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
 - g) ustala się pas wolny od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 2x7,5 m od osi linii, a wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV zgodnie z przepisami szczególnymi, do czasu przebudowy tych linii,
 - h) ustala się strefy ochronne wzdłuż planowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 2x400 kV o szerokości 70 m (2x35 m od osi linii) i istniejącej linii elektroenergetycznej wysokich napięć WN 110 kV o szerokości po 14,5 m od skrajnych przewodów linii dla ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, w których obowiązują zasady zgodnie z § 5 pkt 20,
 - i) w pasie terenu o szerokości 70 m (2x35 m od osi linii) pod planowaną napowietrzną linią elektroenergetyczną NN 2x400 kV i w pasie terenu pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów linii WN 110 kV – obowiązuje zakaz zabudowy i trwałych nasadzeń zielenią wysoką oraz wykorzystania terenu na cele składowe. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów i obostrzeń w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
 - j) do linii i urządzeń elektroenergetycznych należy zagwarantować dostęp dla zarządzającego siecią,
 - k) ustala się lokalizację linii nn 0,4 kV oświetlenia zewnętrznego, o parametrach odpowiednich do kategorii i klasy drogi, w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią,
 - l) sieci elektroenergetyczne i oświetlenie należy projektować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej;
- 8) system łączności:
- a) ustala się wyposażenie całego obszaru planu miejscowego w infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) zaleca się przebudowę napowietrznych linii telekomunikacyjnych na kablowe,
 - c) przyjmuje się jako zasadę lokalizowanie skanalizowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają. Dopuszcza się przebieg trasy w innych terenach tylko w sposób nie kolidujący z zabudową;
- 9) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowaną zabudową, należy je odpowiednio przebudować;

10) na terenach przyległych do pasa drogowego drogi krajowej nr 6 i planowanej S6, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się zmniejszenie odległości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

11) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp dla zarządzającego siecią.

2. Przebieg podstawowych układów sieci uzbrojenia terenu oraz lokalizację urządzeń niezbędnych do obsługi infrastrukturą techniczną obszaru objętego planem miejscowym przedstawiają ideogramy, zawarte w załączniku nr 1.

3. W uzasadnionych okolicznościach nie wyklucza się możliwości dokonania zmian ustalonego przebiegu sieci zaliczonych do układu podstawowego, pod warunkiem rozważenia i zapewnienia właściwej obsługi w całym obszarze objętym planem miejscowym.

4. W terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym na wydzielonych działkach.

5. Realizacja zabudowy na poszczególnych terenach i działkach powinna być poprzedzona rozwojem infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów MW, MN, MN/U, UM i UP, 30% i 1% dla terenów U, US i ZC oraz 1% dla pozostałych terenów.

§ 11. Ustalenia odnośnie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, o ile występują, zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na 129 terenów, w tym 45 terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla 84 terenów są następujące:

1) **tereny 1ZL /2,35 ha/, 2ZL /8,40 ha/, 4ZL /3,75 ha/, 8ZL /6,67 ha/**

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni leśnej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- lasy w obrębie działek nr 635/3 i 636/1 szczególnie chronione /status lasów ochronnych/,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 05KL i 06KL oraz z dróg poza obszarem objętym planem miejscowym,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

2) teren 3UM /0,56 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebieg sieci kanalizacji sanitarnej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do drogi 013KD należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie terenu zamkniętego /kolejowego/ 045KK,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w terenie występuje budynek mieszkalny pracowników kolei, murowany z 1860 r. (działka nr 277/6 – ul. Dworcowa 2), należący do zespołu budynków stacyjnych, w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu nr 2a. Wymagana i wiążąca jest opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku zmian w elewacji, zmian konstrukcji dachu oraz dobudowy do obiektu,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 013KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

3) tereny 5R /3,68 ha/, 6R /2,81 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren rolniczy,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 02KS fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z planowanej drogi zbiorczej w terenie 02KS oraz drogi 05KL i ciągu 039KXj,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

4) tereny 7R /10,51 ha/, 13R /0,19 ha/, 15R /0,36 ha/, 19R /2,48 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren rolniczy,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 02KS fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- w razie konieczności w terenie 7R wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi terenu 9RZW,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 06KL, 08KL, 015KD, 017KD i ciągu 040KXj,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

5) teren 9RZW /13,85 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren rolniczy, zieleni, wody /w tym Pałowska Struga/,
- grunty rolne pozostawia się w rolniczym użytkowaniu,
- dopuszcza się zalesienia poza doliną Pałowskiej Strugi,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebieg sieci kanalizacji deszczowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 04KZ fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- teren o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, istotny dla zachowania ciągłości korytarza ekologicznego wzdłuż Pałowskiej Strugi,
- wskazane ekstensywne wykorzystanie rolnicze gruntów,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w części terenu objętej strefą ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.III), oznaczoną nr AZP 10-27/6, stanowiącą obozowisko kultury neolitu (działki nr 82/1 i 635/3), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyróżnioną na rysunku planu miejscowego – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. d,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 04KZ i 06KL oraz z drogi 04KZ poprzez teren 10UM, z dróg 08KL, 014KD i 016KD poprzez teren 12MN/U oraz z drogi 06KL i z ciągu 040KXj poprzez teren 7R, drogami wewnętrznymi albo ustanawiając odpowiednie służebności drogowe w terenach,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi – wyłącznie z istniejących zjazdów, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4 lit. b tiret czwarte, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

6) teren 10UM /2,42 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebieg sieci wodociągowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- wyklucza się podziały działek położonych w sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,
- w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi terenu 9RZW,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości odpowiednio 12 m i 6 m od drogi 04KZ, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do drogi 04KZ należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 04KZ,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w terenie występuje dawna szkoła - obecnie budynek mieszkalny, murowany z 1912 r. (działka nr 51/3 - ul. Polna nr 1) – ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 3, wymagane jest uzyskanie wytycznych projektowych, a następnie wiążącej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku dobudowy do budynków, ewentualnych zmian w elewacjach i konstrukcji dachów,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 04KZ i 08KL, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi – wyłącznie z istniejących zjazdów, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4 lit. b tiret czwarte, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

7) teren 11ZP /0,30 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni parkowej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- teren reprezentacyjny, o dużej atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, estetycznej i funkcjonalnej,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wprowadzać zieleń parkową zróżnicowaną gatunkowo i strukturalnie,
- zachować charakter istniejącego stawu i jego bezpośredniego otoczenia,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 08KL i 016KD,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- przestrzeń publiczna;

8) teren 12MN/U /13,10 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- dopuszcza się zabudowę zagrodową,

- dopuszcza się zieleń, w tym w użytkowaniu rolniczym,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym podczyszczalni wód opadowych i roztopowych oraz przebieg sieci kanalizacji sanitarnej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi terenu 9RZW,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 014KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w części terenu objętej strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), oznaczoną nr AZP 10-27/7, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej, wczesnego średniowiecza (działki nr 56/4, 58/2 i 61/5), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyróżnioną na rysunku planu miejscowego – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. c,
- w części terenu objętej strefą ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.III), oznaczoną nr AZP 10-27/6, stanowiącą obozowisko kultury neolitu (działka nr 82/1), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyróżnioną na rysunku planu miejscowego – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. d,

- w terenie występują: budynek mieszkalny, murowany z lat 20-tych XX w. (działka nr 52 - ul. Polna nr 3), oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 4, budynek inwentarski, szachulcowy/murowany z końca XIX w. (działka nr 56/3 - ul. Polna nr 13), oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 6, zagroda złożona z budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego, murowanych z początku XX w. (działka nr 61/3 - ul. Polna nr 17), oznaczona na rysunku planu miejscowego nr 8a i 8b, wymagane jest uzyskanie wytycznych projektowych, a następnie wiążącej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku dobudowy do budynków, ewentualnych zmian w elewacjach i konstrukcji dachów,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 08KL, 014KD i 016KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

9) teren 14UM /2,29 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się zabudowę zagrodową,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od drogi 02KS, jak na rysunku planu miejscowego i jednocześnie w odległości minimum 40 m od krawędzi jedni drogi ekspresowej planowanej w tej drodze,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do drogi 02KS należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 02KS,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w części terenu objętej strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), oznaczoną nr AZP 10-27/3, stanowiącą cmentarzysko kultury pomorskiej (działki nr 64/3, 64/4 i 65), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyróżnioną na rysunku planu miejscowego – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. c,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą stację bazową telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 08KL, 014KD i 015KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,

- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

10) teren 16UM /3,61 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się zabudowę zagrodową,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości odpowiednio 6 m, 10 m i 20 m od drogi 08KL, jak na rysunku planu miejscowego i jednocześnie w odległości minimum 40 m od krawędzi jedni drogi ekspresowej planowanej w drodze 02KS,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do drogi 02KS należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,

- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 02KS,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w części terenu objętej strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), oznaczoną nr AZP 10-27/9, stanowiącą osadę kultury neolitu (działka nr 32/2), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyróżnioną na rysunku planu miejscowego – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. c,
- w terenie występują: zagroda złożona z budynku mieszkalnego, murowanego z lat końca XIX w., stodoły, szachulcowej z końca XIX w. i budynku inwentarskiego z początku XX w. (działka nr 32/1 - ul. Polna nr 16), oznaczonych na rysunku planu miejscowego nr 7a, 7b i 7c, oraz budynek mieszkalny, murowany z końca XIX w. (działka nr 33/3 - ul. Polna nr 18), oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 9, wymagane jest uzyskanie wytycznych projektowych, a następnie wiążącej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku dobudowy do budynków, ewentualnych zmian w elewacjach i konstrukcji dachów,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 08KL i ciągu 041KXj,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

11) teren 17MN/U /5,31 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- dopuszcza się zabudowę zagrodową,
- dopuszcza się zieleni, w tym w użytkowaniu rolniczym,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebieg sieci wodociągowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi 08KL, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki, z wyjątkiem granicy z drogami,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 04KZ,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w terenie występują: zagroda złożona z budynku mieszkalnego, murowanego z lat końca XIX w., stodoły, szachulcowej z 2 połowy XIX w. i stodoły murowanej z początku XX w. (działki nr 38 i 36 - ul. Polna nr 10), oznaczonych na rysunku planu miejscowego nr 5a, 5b i 5c, oraz budynek mieszkalny, murowany z 2 połowy XIX w. (działki nr 46/4 i 137/1 - ul. Słupska nr 8), oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 10, wymagane jest uzyskanie wytycznych projektowych, a następnie wiążącej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku dobudowy do budynków, ewentualnych zmian w elewacjach i konstrukcji dachów,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi w terenie 04KZ, z drogi 08KL i ciągu 041KXj,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

12) teren 18UM /2,97 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od drogi 08KL oraz 6 m od drogi 017KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 02KS,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 08KL i 017KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

13) tereny 20R /3,29 ha/, 21R /6,02 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren rolniczy,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 02KS fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- dla fragmentu terenu położonego w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych: planowanej NN 2x400 kV i istniejącej linii WN 110 kV – obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 19 i w § 9 ust. 1 pkt 7 lit. i,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z planowanej drogi zbiorczej w terenie 02KS i z drogi 012KL,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

14) teren 22E /1,00 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zaopatrzenia w energię elektryczną /GPZ, ewentualnie PZ/,

- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się włączenie powierzchni niewykorzystanych do terenów przyległych,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- teren przeznaczony na cel publiczny;

15) tereny 23R /95,66 ha/, 34R /1,20 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren rolniczy,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzenia turystyczne i obiekty małej architektury oraz w terenie 34R lokalizację podczyszczalni wód opadowych i roztopowych oraz przebieg sieci kanalizacji deszczowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- część terenu 23R położona jest w strefie najbliższego otoczenia stanowisk archeologicznego dziedzictwa kulturowego o własnej formie krajobrazowej,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w części terenu 23R objętej strefą pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.), oznaczoną nr AZP 10-28/1, stanowiącą osadę kultury wczesnego średniowiecza, ujętą w rejestrze zabytków oraz strefą pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.I), oznaczoną nr AZP 10-27/5, stanowiącą osadę kultury wczesnego średniowiecza, ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – pozycja rejestrowa A-a-45/231K(działka nr 9/27) – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. a, b,
- w części terenu 23R (działka nr 9/27) objętej strefami ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.III): strefą oznaczoną nr AZP 10-28/2, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej, wczesnego średniowiecza, strefą oznaczoną nr AZP 10-28/3, stanowiącą osadę kultury oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza, strefą oznaczoną nr AZP 10-28/4, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej oraz strefą oznaczoną nr AZP 10-28/6, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej – ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyróżnionymi na rysunku planu miejscowego – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. d,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- dla fragmentu terenu położonego w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych: planowanej NN 2x400 kV i istniejącej linii WN 110 kV – obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 19 i w § 9 ust. 1 pkt 7 lit. i,
- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 20KD i 011KL oraz z planowanej drogi lokalnej w terenie 02KS, stanowiącej kontynuację drogi 011KL,
- do czasu realizacji drogi lokalnej w terenie 02KS, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej (działka nr 36/1),

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

16) teren 24UP /18,30 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wbudowanego lub wolnostojącego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów – w tym przebieg odcinka linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 15 m od dróg 011KL i 012KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej – do 12 m,
- dachy budynków usługowych, produkcyjnych o kącie nachylenia do 35°,
- wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków mieszkalnych strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- urządzić zieleń izolacyjno-krajobrazową pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy od drogi 011KL, jak na rysunku planu miejscowego,
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo parku w rejestrze zabytków oraz istniejącą stację bazową telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 011KL i 020KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,

- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, produkcji i nie mniej niż 1 miejsce na mieszkanie,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

17) teren 25.1MW /11,69 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, chronionej,
- dopuszcza się zabudowę usługową, w tym z obiektami użyteczności publicznej z zakresu usług pomocy społecznej, kultury, edukacji publicznej, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, również na wydzielonych działkach,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych – w tym stację transformatorową 15/0,4 kV, przebieg odcinka linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- wyklucza się podziały działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 25 m i 15 m od drogi 02KS, 15 m od drogi 011KL oraz 10 m od drogi 018KD, jak na rysunku planu miejscowego i jednocześnie w odległości minimum 40 m od krawędzi jedni drogi ekspresowej planowanej w drodze 02KS,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 3 kondygnacji,
- dachy budynków mieszkalnych strome, o kącie nachylenia 25° - 55°, o pokryciu dachowym – dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, w odcieniach brązu i czerwieni,
- wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja,
- dachy budynków usługowych o kącie nachylenia do 35°,

- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- urządzić zielen izolacyjno-krajobrazową pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy od drogi 02KS, jak na rysunku planu miejscowego,
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 02KS,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo ujęcia wody /teren 73W/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 011KL i 018KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

18) teren 25.2ZD /2,51 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren ogrodów działkowych,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo ujęcia wody /teren 73W/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 011KL,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

19) teren 25.3UM /0,66 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 55°,

- pokrycie dachowe w przypadku dachu stromego – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 011KL,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

20) teren 25.4UM /0,63 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,

- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi 018KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 55°,
- pokrycie dachowe w przypadku dachu stromego – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 011KL i 018 KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

21) teren 26US /2,32 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren sportu i rekreacji,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
- wyklucza się podziały działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od drogi 02KS, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,5, minimalnie 0,01,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 8 m,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 010KL i 018KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- przestrzeń publiczna;

22) teren 27U /0,70 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, z preferencją dla usług oświaty, kultury, administracyjnych, gastronomicznych, hotelarskich i sportowo-rekreacyjnych,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, w formie wbudowanej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym placów i parkingów,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,2,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,
- dopuszcza się dominantę architektoniczną,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,

- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 010KL, 011KL i 018KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

23) teren 28MW /1,03 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- wyklucza się podziały działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od dróg 02KS i 04KZ, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,

- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie dróg 02KS i 04KZ,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 010KL,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

24) teren 29U /0,78 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 010KL fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- wyklucza się podziały działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi 04KZ, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 10 m,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 010KL,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

25) teren 30UM /0,18 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- nie ustala się,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
 - dachy budynków o kącie nachylenia do 55°,
 - pokrycie dachowe w przypadku dachu stromego – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
 - poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
 - zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
 - przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- w terenie występuje budynek mieszkalny, murowany z 1913 r. (działka nr 4/85 - ul. Sportowa nr 2), oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 11, wymagane jest uzyskanie wytycznych projektowych, a następnie wiążącej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku dobudowy do budynku, ewentualnych zmian w elewacji i konstrukcji dachu,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z dróg 09KL i 010KL,
 - zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

26) teren 31MW /2,08 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych oraz przebieg sieci wodociągowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,9,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 09KL, 010KL, 011KL i 019KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

27) teren 32UM /3,08 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebieg odcinka linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,2,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 55°,
- pokrycie dachowe w przypadku dachu stromego – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- część terenu znajduje się w obrębie dawnego zespołu folwarcznego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu. Dla budynków wchodzących w skład zespołu (dawna gorzelnia /działka nr 4/91/ i budynek mieszkalny murowany z 1899 r. /działka nr 4/54 – ul. Poczтовая nr 7/), ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu nr 1b i 1d, wymagane jest uzyskanie wytycznych projektowych, a następnie wiążącej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku dobudowy do budynków, ewentualnych zmian w elewacjach i konstrukcji dachów,

- uwzględnić należy sąsiedztwo parku znajdującego się w rejestrze zabytków,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo parku w rejestrze zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 09KL, 011KL i 019KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

28) teren 33UP /3,98 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
- dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową na działce nr 4/61,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów oraz przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej – do 8 m,
- dachy budynków usługowych, produkcyjnych o kącie nachylenia do 35°,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- część terenu położona jest w Parku w rejestrze zabytków /Park w stylu krajobrazowym z początku XIX w., pozycja rejestrowa A-1170/ – wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- część terenu znajduje się w obrębie dawnego zespołu folwarcznego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu. Dla budynku mieszkalnego (dawna rządcówka z końca XIX w. /działka nr 4/61 – ul. Poczтовая nr 4/), oznaczonego na rysunku planu nr 1a oraz dla budynku gospodarczego, wielofunkcyjnego /działka nr 4/72/, oznaczonego na rysunku planu nr 1c, wchodzących w skład zespołu i ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymagane jest uzyskanie wytycznych projektowych, a następnie wiążącej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku dobudowy do budynków, ewentualnych zmian w elewacjach i konstrukcji dachów,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 09KL, 011KL, 020KD i 021KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, produkcji i nie mniej niż 1 miejsce na mieszkanie,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

29) teren 35ZP /23,00 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni parkowej, stanowiący część obiektu wpisanego do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ciągów pieszych, rowerowych oraz przebieg sieci kanalizacji sanitarnej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 021KD fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- ustanowić odpowiednią służebność drogową dla obsługi nieruchomości położonej na działce nr 30/2, poza obszarem objętym planem miejscowym,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- teren reprezentacyjny, o dużej atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, estetycznej i funkcjonalnej,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych w terenie i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- ochronie podlega drzewostan z okazałymi egzemplarzami drzew,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- część terenu położona jest w Parku w rejestrze zabytków, w którym zachowuje się dawny cmentarz rodowy z początku XX w. /Park w stylu krajobrazowym z początku XIX w., pozycja rejestrowa A-1170/, jak na rysunku planu miejscowego – wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- w części terenu ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu miejscowego – wszelkie propozycje dotyczące zmian elementów układu przestrzennego-kompozycyjnego, ewentualne wycinki drzew należy zaopiniować u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo terenu 045KK /zamkniętego/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 020KD i 021KD,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- przestrzeń publiczna o reprezentacyjnym charakterze;

30) tereny 36ZP /4,40 ha/, 37ZP /1,97 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni parkowej, stanowiący część obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji, w tym wodnej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ciągów pieszych, rowerowych oraz w terenie 36ZP przebieg sieci kanalizacji sanitarnej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 021KD fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- teren reprezentacyjny, o dużej atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, estetycznej i funkcjonalnej,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wprowadzać zieleń parkową różnicowaną gatunkowo i strukturalnie,
- zachować charakter istniejącego stawu i jego bezpośredniego otoczenia,
- w sposób możliwy chronić drzewostan z okazałymi egzemplarzami drzew,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- teren stanowi część Parku w rejestrze zabytków /Park w stylu krajobrazowym z początku XIX w., pozycja rejestrowa A-1170/,
- wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w terenie 37ZP - do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 09KL, 021KD, 022KD i 031KD,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- przestrzeń publiczna o reprezentacyjnym charakterze;

31) teren 38MN/U /0,99 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji, w tym wodnej, również na wydzielonych działkach,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 55°,
- pokrycie dachowe w przypadku dachu stromego – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo parku w rejestrze zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 09KL, 022KD i 023KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

32) tereny 39MN /2,02 ha/, 41MN /0,42 ha/, 42MN /1,41 ha/, 43MN /1,08 ha/, 44MN /1,85 ha/, 45MN /1,75 ha/, 46MN /1,80 ha/, 47MN /1,85 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji, również na wydzielonych działkach,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w terenie 39MN przebieg sieci kanalizacji sanitarnej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- obowiązują normy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenów 39MN i 41MN uwzględnić sąsiedztwo parku w rejestrze zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w terenach 45MN i 46MN - do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 09KL, 022KD, 023KD, 024KD, 025KD, 026KD, 027KD, 028KD, 029KD i 031KD,

- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,

- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,

- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,

- zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła,

- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

33) teren 40ZP /0,38 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni parkowej,

- dopuszcza się obiekty małej architektury,

- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ciągów pieszych,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- teren reprezentacyjny, o dużej atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, estetycznej i funkcjonalnej,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w miarę możliwości odrestaurować istniejące oczko wodne,

- ochronie podlega drzewostan z okazałymi egzemplarzami drzew,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo parku w rejestrze zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 028KD i 031KD,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- przestrzeń publiczna o reprezentacyjnym charakterze;

34) teren 48U /0,43 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, w tym usługi turystyczne, gastronomiczne, hotelarskie,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na działce,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- wyklucza się podziały działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi 04KZ, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 10 m,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 55°,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi w terenie 04KZ i z drogi 022KD,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi – wyłącznie z istniejących zjazdów do istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4 lit. b tiret czwarte, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

35) teren 49MN/U /1,37 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- dopuszcza się zabudowę zagrodową,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- wyklucza się podziały działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi 04KZ, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6, minimalnie 0,05,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 04KZ,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 04KZ i 022KD, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi – wyłącznie z istniejących zjazdów do istniejącego zagospodarowania, a dla działki nr 125 - również do planowanego zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4 lit. b tiret czwarte, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

36) teren 50U /0,59 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej – usług sakralnych,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 04KZ fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- wyklucza się podziały działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi 04KZ, jak na rysunku planu miejscowego,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 04KZ i 022KD oraz z ciągu 043KX,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi – wyłącznie z istniejącego zjazdu do istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4 lit. b tiret czwarte, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- przestrzeń publiczna o reprezentacyjnym charakterze;

37) teren 51UM /1,30 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,

- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się zabudowę zagrodową,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- wyklucza się podziały działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 10 m od drogi 04KZ, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do drogi 04KZ należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 04KZ,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 04KZ, 09KL i 022KD oraz z ciągu 043KX, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi – wyłącznie z istniejących zjazdów do istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4 lit. b tiret czwarte, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

38) tereny 52UM /0,52 ha/, 54UM /1,28 ha/, 55UM /1,39 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w terenie 52UM przebieg odcinka linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1100 m²,
- w terenie 52UM wyklucza się podziały działek położonych w sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od drogi 030KD w terenach 52UM, 54UM i 55UM oraz w odległości 10 m od drogi 04KZ w terenie 52UM, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,

- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do dróg 04KZ i 030KD należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 04KZ oraz terenu kolejowego,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu 55UM uwzględnić sąsiedztwo parku w rejestrze zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w terenie 52UM - do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 09KL, 029KD, 030KD, 031KD oraz z ciągu 044KX,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

39) teren 53U /2,57 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej,
- preferowane usługi handlowe, gastronomiczne, hotelarskie, obsługi podróżnych i pojazdów, sportowo-rekreacyjne, oświatowe, łączności, bankowe, biurowe, kultury, prawne, fryzjerskie, kosmetyczne itp.,
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów – w tym przebieg odcinka linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
- wyklucza się podziały działek położonych w sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od dróg 04KZ i 030KD oraz 20 m od terenu 045KK /zamkniętego/, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 10 m,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,
- dopuszcza się dominantę architektoniczną,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo terenu 045KK /zamkniętego/, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 04KZ i 030KD, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6 – dopuszcza się obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi 030KD z lokalizacją zjazdów poza obrębem skrzyżowania z drogą 04KZ,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

40) teren 56R /4,43 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren rolniczy,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 032KD,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

41) teren 57ZC /4,00 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren cmentarza,
- dopuszcza się obiekty związane z funkcją cmentarza,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym podczyszczalni wód opadowych i roztopowych oraz przebieg sieci kanalizacji deszczowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia grzebalna – maksymalnie 65% powierzchni terenu,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni terenu,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni terenu,
- wysokość zabudowy – 1 kondygnacja,
- nowoprojektowane budynki, ogrodzenie, detal architektoniczny, o wysokich walorach estetycznych,
- dachy strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wprowadzać zieleń parkową zróżnicowaną gatunkowo i strukturalnie,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych i hydrogeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 032KD,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- przestrzeń publiczna o reprezentacyjnym charakterze;

42) teren 58UP /21,85 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wolnostojącego lub wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na działce,
- dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce nr 30/1,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów – w tym przebieg odcinka linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
- wyklucza się podziały działek położonych w sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 15 m i 20 m od drogi 032KD oraz 20 m od drogi 07KL i od terenu 045KK /zamkniętego/, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej – do 10 m,
- dachy budynków usługowych, produkcyjnych o kącie nachylenia do 35°,
- wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków mieszkalnych strome, o kącie nachylenia 25° - 55° i pokryciu dachowym – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- urządzić zieleń izolacyjno-krajobrazową pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy od dróg 07KL i 032KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie terenu kolejowego,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- dla działki nr 30/1 obowiązują ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynikające z wymogów sanitarnych związanych z położeniem w sąsiedztwie cmentarza (teren 57ZC),
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo terenu 045KK /zamkniętego/, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 07KL i 032KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, produkcji i nie mniej niż 1 miejsce na mieszkanie,
- dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej z terenu zamkniętego /kolejowego/, po wybudowaniu bocznicy,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

43) teren 59ZL /13,70 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni leśnej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzenia turystyczne i obiekty małej architektury związane z obsługą szlaków turystycznych,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- lasy w obrębie działki nr 626/1 szczególnie chronione /status lasów ochronnych/,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 07KL, 034KD i 035KD oraz z dróg poza obszarem objętym planem miejscowym,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

44) tereny 60RZW /0,17 ha/, 63RZW /3,37 ha/, 65RZW /1,00 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren rolniczy, zieleni, wody,
- grunty rolne pozostawia się w rolniczym użytkowaniu,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w terenie 65RZW przebieg odcinka linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wskazane ekstensywne wykorzystanie rolnicze gruntów,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w terenie 65RZW - do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 034KD i 038KD,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

45) tereny 61UM /1,55 ha/, 62UM /5,16 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w terenie 62UM przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od dróg 07KL i 033KD oraz 20 m od terenu 59ZL, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,

- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 03KZ,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w terenie 62UM do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 07KL, 033KD, 034KD i 035KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

46) tereny 64UM /3,08 ha/, 66UM /1,68 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- w terenie 64UM ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od terenu 63RZW i 15 m od południowej granicy obszaru objętego planem, a w terenie 66UM – w odległości 10 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 033KD, 037KD i 038KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,

- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

47) tereny 67UM /1,98 ha/, 68UM /2,64 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- w terenie 67UM ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od dróg 033KD, 036KD i 037KD oraz 20 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, a w terenie 68UM – w odległości 10 m od drogi 033KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 lit. e,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w terenie 68UM - do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 033KD, 036KD i 037KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

48) teren 69U /5,83 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, w tym z możliwością lokalizacji obiektów związanych z obsługą pojazdów i podróży,
- dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce nr 105/2,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wolnostojącego lub wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na działce,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów – w tym przebieg sieci wodociągowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
- wyklucza się podziały działek położonych w sąsiedztwie drogi krajowej w sposób powodujący konieczność budowy nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od dróg 03KZ, 033KD i 036KD oraz 20 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu miejscowego,

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej – do 10 m,
- dachy budynków usługowych, produkcyjnych o kącie nachylenia do 35°,
- wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków mieszkalnych strome, o kącie nachylenia 25° - 55° i pokryciu dachowym – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,
- dopuszcza się dominantę architektoniczną,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- urządzić zielen izolacyjno-krajobrazową pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy od drogi 033KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 03KZ,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 03KZ, 033KD i 036KD, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi – wyłącznie z istniejących zjazdów, z zastrzeżeniem § 14 pkt 3 lit. b tiret czwarte, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,

- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

49) teren 70UM /0,13 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- dachy budynków o kącie nachylenia 25° - 55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- dopuszcza się dominantę architektoniczną,
- na działkach przyległych do drogi 03KZ i terenu kolejowego 045KK /zamkniętego/ należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie drogi 03KZ oraz w sąsiedztwie terenu kolejowego 045KK,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w terenie występuje nastawnia wykonawcza, murowana z 1913 r. – obecnie budynek mieszkalny (działka nr 277/4 – ul. Słupska 18), należący do zespołu budynków stacyjnych, w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu nr 2b. Wymagana i wiążąca jest opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku zmian w elewacji, zmian konstrukcji dachu oraz dobudowy do obiektu,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 03KZ,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

50) teren 71UP /5,03 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na działce,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów – w tym stację transformatorową 15/0,4 kV, przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15kV, zaliczonej do układu podstawowego zgodnie z ideogramem sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
- w podziale terenu na działki uwzględnić możliwość budowy maksymalnie 1 zjazdu z drogi krajowej,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 20 m od drogi 01KS i terenu 045KK /zamkniętego/ oraz w odległości 15 m od drogi 03KZ, jak na rysunku planu miejscowego i jednocześnie w odległości minimum 40 m od krawędzi jedni drogi ekspresowej planowanej w drodze 01KS,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,

- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 10 m,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo terenu 045KK /zamkniętego/,
- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 03KZ, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi z bezpośrednich zjazdów do istniejącego zagospodarowania, a do planowanego zagospodarowania – wyłącznie z 1 nowego zjazdu, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w tym zlokalizowanego w miejscu pozwalającym na jednoczesną obsługę terenu 72U i wyposażonego w pas skrętu w lewo,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, produkcji i nie mniej niż 1 miejsce na mieszkanie,
- dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej z terenu zamkniętego /kolejowego/, po wybudowaniu bocznicy,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

51) teren 72U /25,07 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej,
- preferowane usługi komunikacyjne, obsługi podróżnych i pojazdów, handlowe, gastronomiczne, hotelarskie, sportowo-rekreacyjne, oświatowe, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, łączności, bankowe, biurowe, kultury, prawne, fryzjerskie, kosmetyczne itp.,
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na działce,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz związanych z obsługą drogi ekspresowej, placów i parkingów – w tym stację transformatorową 15/0,4 kV, przepompownię ścieków, podczyszczalnię wód opadowych i roztopowych oraz przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15kV, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami sieci,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
- w podziale terenu na działki uwzględnić możliwość budowy maksymalnie 2 zjazdów: do czasu przebudowy drogi krajowej do parametrów drogi ekspresowej – wyłącznie z 1 zjazdu, a po przebudowie dodatkowo z 2 zjazdu z drogi zbiorczej,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 25 m od drogi 01KS oraz 20 m od wschodniej, zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu miejscowego i jednocześnie w odległości minimum 40 m od krawędzi jedni drogi ekspresowej planowanej w drodze 01KS,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6 i minimalnie 0,02,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 10 m,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,
- dopuszcza się dominantę architektoniczną,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- nawierzchnie dróg wewnętrznych, place i parkingi realizować w technologii uniemożliwiającej infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych i gruntu,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na przebudowę, rozbudowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 03KZ i z planowanej drogi zbiorczej w terenie drogi 01KS, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi z bezpośrednich zjazdów do istniejącego zagospodarowania, a do planowanego zagospodarowania – wyłącznie z 1 nowego zjazdu, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w tym zlokalizowanego w miejscu pozwalającym na jednoczesną obsługę terenu 71UP i wyposażonego w pas skrętu w lewo,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a,b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

52) teren 73W /0,08 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zaopatrzenia w wodę /komunalne ujęcie wody/,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w miarę możliwości zagospodarować teren zielenią,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 011KL,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- teren przeznaczony na cel publiczny;

53) teren 74NO /0,01 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren urządzeń kanalizacyjnych /przepompownia ścieków sanitarnych, podczyszczalnia wód opadowych i roztopowych/,

- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w miarę możliwości zagospodarować teren zielenią,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- teren przeznaczony na cel publiczny;

54) tereny 75E /0,06 ha/, 76E /0,02 ha/, 77E /0,01 ha/, 78E /0,01 ha/, 79E /0,01 ha/, 80E /0,01 ha/, 81E /0,01 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zaopatrzenia w energię elektryczną /stacja transformatorowa/,

- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się włączenie powierzchni niewykorzystanych pod obiekty stacji transformatorowych do terenów przyległych,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - nie ustala się,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - nie ustala się,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - nie ustala się,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - nie ustala się,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - nie ustala się,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu,
- h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - nie ustala się,
- i) stawki procentowe:
 - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,
- j) inne ustalenia:
 - teren przeznaczony na cel publiczny.

§ 14. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych, oznaczonych numerami od 01 do 045, są następujące:

1) teren 01KS /8,39 ha/ /w ciągu drogi krajowej nr 6 relacji Szczecin - Gdańsk w kierunku Kaliningradu/

- a) przeznaczenie terenu:
 - droga ekspresowa, tymczasowo – główna ruchu przyspieszonego, zaliczona do układu podstawowego, stanowiąca fragment utrwalonego historycznie traktu, oraz obejmująca odcinek obejścia miejscowości,
 - dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,
- b) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 60 m, jak na rysunku planu,
 - urządzić zieleń izolacyjną, z udziałem zieleni wysokiej i średniej,
 - dopuszcza się budowę przejść dla zwierząt,
 - dopuszcza się przejścia niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, jeśli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
 - do czasu przebudowy drogi do parametrów drogi ekspresowej dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyłącznie z istniejących zjazdów, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych w terenie i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- c) stawki procentowe:
 - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga krajowa,
- fragment trasy rowerowej w kierunku Sławna;

2) teren 02KS /52,43 ha/ /w ciągu drogi krajowej nr 6 relacji Szczecin - Gdańsk w kierunku Kaliningradu/

a) przeznaczenie terenu:

- droga ekspresowa, zaliczona do układu podstawowego, stanowiąca obejście miejscowości, w części wschodniej – tymczasowo droga główna ruchu przyspieszonego, będąca fragmentem utrwalonego historycznie traktu,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 75 m, jak na rysunku planu,
- urządzić zieleń izolacyjną, z udziałem zieleni wysokiej i średniej,
- dopuszcza się budowę przejść dla zwierząt,
- dopuszcza się przejścia niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, jeśli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- do czasu przebudowy części wschodniej drogi do parametrów drogi ekspresowej dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyłącznie z istniejących zjazdów, z możliwością zmiany ich lokalizacji i łączenia, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- ustala się jako docelowe: dwupoziomowy węzeł „Sycewice” z włączeniem do drogi w terenie 04KZ i dwupoziomowy przejazd drogowy bez możliwości włączenia do drogi ekspresowej S6 w rejonie skrzyżowania z drogami w terenach 05KL i 06KL,
- dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych w terenie i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- w części terenu objętej strefami częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II): strefą oznaczoną nr AZP 10-27/3, stanowiącą cmentarzysko kultury pomorskiej (działki nr 64/4, 65 i 66) oraz strefą oznaczoną nr AZP 10-27/9, stanowiącą osadę kultury neolitu (działki nr 32/2 i 131), ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyróżnionymi na rysunku planu miejscowego – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. c,
- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga krajowa,
- fragment trasy rowerowej „Pierścień Gryfitów”;

3) teren 03KZ /2,02 ha/ /ul. Słupska, w ciągu drogi krajowej nr 6 relacji Szczecin - Gdańsk w kierunku Kaliningradu/

a) przeznaczenie terenu:

- droga zbiorcza, tymczasowo – główna ruchu przyspieszonego, zaliczona do układu podstawowego,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 25 m, jak na rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- dopuszcza się przejścia niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, w tym przebieg fragmentu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego zgodnie z ideogramami sieci, jeśli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- do czasu zmiany klasy drogi związanej z realizacją drogi ekspresowej S6 dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyłącznie z istniejących zjazdów lub planowanych do terenów 71UP i 72U, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić istniejące zadrzewienie przydrożne,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję - droga krajowa, docelowo - droga gminna,
- fragment trasy rowerowej w kierunku Sławna;

4) teren 04KZ /4,91 ha/ /ul. Słupska, w ciągu drogi krajowej nr 6 relacji Szczecin - Gdańsk w kierunku Kaliningradu/

a) przeznaczenie terenu:

- droga zbiorcza, tymczasowo – główna ruchu przyspieszonego, zaliczona do układu podstawowego,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m, jak na rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- dopuszcza się przejścia niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, w tym przebieg fragmentu sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linii kablowej elektroenergetycznej SN 15kV, zaliczonych do układu podstawowego zgodnie z ideogramami sieci, jeśli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- do czasu zmiany klasy drogi związanej z realizacją drogi ekspresowej S6 dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyłącznie z istniejących zjazdów, z możliwością zmiany ich lokalizacji i łączenia, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić istniejące zadrzewienie przydrożne oraz okazałe egzemplarze drzew,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- w części terenu położonej w Parku w rejestrze zabytków /Park w stylu krajobrazowym z początku XIX w., pozycja rejestrowa A-1170/, jak na rysunku planu miejscowego – wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję - droga krajowa, docelowo - droga gminna,
- fragmenty tras rowerowych: „Pierścień Gryfitów” oraz w kierunku Sławna;

5) tereny 05KL /0,13 ha/, 06KL /0,99 ha/ /w ciągu drogi powiatowej nr 1104G relacji Tyń – granica województwa - Sycewice/

a) przeznaczenie terenu:

- droga lokalna, zaliczona do układu podstawowego,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,
- w terenie drogi 06KL ustala się przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić istniejące zadrzewienie przydrożne,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga powiatowa,
- fragment trasy rowerowej w kierunku Postomina;

6) teren 07KL /1,26 ha/ /w ciągu drogi powiatowej nr 1152G relacji Sycewice - Słonowice/

a) przeznaczenie terenu:

- droga lokalna, zaliczona do układu podstawowego,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga powiatowa,

- fragment trasy rowerowej w kierunku Postomina;

7) **teren 08KL /1,51 ha/** /ul. Polna w ciągu drogi gminnej nr 114018G i w pierścieniu łącznikowym z drogą krajową nr 6, docelowo drogą zbiorczą 04KZ/

a) przeznaczenie terenu:

- droga lokalna, zaliczona do układu podstawowego, obsługująca tereny na północ od drogi 04KZ,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika,
- ustala się przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić okazałe egzemplarze drzew,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- w części terenu objętej strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), oznaczoną nr AZP 10-27/9, stanowiącą osadę kultury neolitu (działki nr 32/2 i 131), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyróżnioną na rysunku planu miejscowego – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1 lit. c,
- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

8) **teren 09KL /1,71 ha/** /ul. Poczтовая oraz ul. Pogodna, w pierścieniu łącznikowym z drogą krajową nr 6, docelowo drogą zbiorczą 04KZ/

a) przeznaczenie terenu:

- droga lokalna, zaliczona do układu podstawowego, obsługująca tereny na południe od drogi 04KZ,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- ustala się przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić istniejące zadrzewienie przydrożne,
- do czasu zmiany klasy drogi związanej z realizacją drogi ekspresowej S6 wyklucza się skrzyżowanie z drogą 04KZ w sąsiedztwie terenów 51UM i 52UM,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- w części terenu położonej w Parku w rejestrze zabytków /Park w stylu krajobrazowym z początku XIX w., pozycja rejestrowa A-1170/, jak na rysunku planu miejscowego – wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

9) **tereny 010KL /0,62 ha/, 011KL /1,45 ha/** /ul. Sportowa oraz ul. Szkolna, w pierścieniu łącznikowym z drogą krajową nr 6, docelowo drogą zbiorczą 04KZ/

a) przeznaczenie terenu:

- droga lokalna, zaliczona do układu podstawowego, obsługująca tereny na południe od drogi 04KZ,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- ustala się przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić istniejące zadrzewienie przydrożne,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

10) **teren 012KL /0,22 ha/** /w ciągu drogi gminnej wiodącej w kierunku Zębowa/

a) przeznaczenie terenu:

- droga lokalna, zaliczona do układu podstawowego,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,
- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić istniejące zadrzewienie przydrożne,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

11) **teren 013KD /0,39 ha/** /ul. Dworcowa/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

12) tereny 014KD /0,37 ha/, 015KD /0,08 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa, w formie sięgacza,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- w liniach rozgraniczających drogi należy zrealizować place nawrotowe, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

13) teren 016KD /0,20 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci kanalizacji sanitarnej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

14) teren 017KD /0,29 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa, w formie sięgacza,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- w liniach rozgraniczających drogi należy zrealizować plac nawrotowy, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

15) teren 018KD /0,39 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się możliwość budowy chodnika oraz ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
- ustala się przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV i sieci kanalizacji deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- do czasu przebudowy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6 wyklucza się włączenie do drogi krajowej, docelowo dopuszcza się włączenie do planowanej drogi zbiorczej w terenie 02KS,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna,

16) teren 019KD /0,32 ha/ /ul. Poprzeczna/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

17) teren 020KD /1,25 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna,
- fragment trasy rowerowej na obrzeżach parku /teren 35ZP/ w kierunku Reblina;

18) teren 021KD /0,59 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- w części terenu położonej w Parku w rejestrze zabytków /Park w stylu krajobrazowym z początku XIX w., pozycja rejestrowa A-1170/, jak na rysunku planu miejscowego – wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- w części terenu położonej w obrębie dawnego zespołu folwarcznego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu miejscowego – projekt budowlany drogi wymaga zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna,
- fragment trasy rowerowej w parku /w sąsiedztwie terenów 35ZP i 36ZP/;

19) **teren 022KD /1,04 ha/ /ul. Kościelna/**

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- w części terenu położonej w Parku w rejestrze zabytków /Park w stylu krajobrazowym z początku XIX w., pozycja rejestrowa A-1170/, jak na rysunku planu miejscowego – wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

20) **teren 023KD /0,34 ha/ /ul. Za Stawem/**

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

21) teren 024KD /0,40 ha/ /ul. Kasztanowa - 024KD/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV i sieci kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

22) teren 025KD /0,33 ha/ /ul. Lipowa/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

23) teren 026KD /0,30 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci kanalizacji deszczowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

24) teren 027KD /0,26 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

25) teren 028KD /0,41 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,

- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

26) teren 029KD /0,41 ha/**a) przeznaczenie terenu:**

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

27) teren 030KD /0,82 ha/**a) przeznaczenie terenu:**

- droga dojazdowa,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

28) teren 031KD /0,40 ha/**a) przeznaczenie terenu:**

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić istniejące zadrzewienie przydrożne,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren położony w Parku w rejestrze zabytków /Park w stylu krajobrazowym z początku XIX w., pozycja rejestrowa A-1170/, jak na rysunku planu miejscowego – wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna,
- fragment trasy rowerowej „Pierścień Gryfitów”;

29) teren 032KD /1,15 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa z parkingiem dla obsługi cmentarza /teren 57ZC/,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- w przypadku przebudowy drogi w możliwy sposób chronić istniejące zadrzewienie przydrożne,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna,
- fragment trasy rowerowej „Pierścień Gryfitów”;

30) teren 033KD /1,21 ha/ /ul. Łąkowa/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- do czasu zmiany klasy drogi krajowej związanej z realizacją drogi ekspresowej S6 ustala się włączenie do drogi krajowej poprzez drogę 07KL,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

31) teren 034KD /0,33 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

32) teren 035KD /0,18 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa, w formie sięgacza,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- w liniach rozgraniczających drogi należy zrealizować plac nawrotowy, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

33) tereny 036KD /0,14 ha/, 037KD /0,10 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa, w formie sięgacza,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- w liniach rozgraniczających drogi należy zrealizować place nawrotowe, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

34) teren 038KD /0,39 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa, w formie sięgacza,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- w liniach rozgraniczających drogi należy zrealizować plac nawrotowy, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaliczonych do układu podstawowego, zgodnie z ideogramami tych sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich, w tym przepompowni ścieków oraz podczyszczalni wód opadowych i roztopowych,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

35) teren 039KXj /0,17 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- ciąg pieszo-jezdny, z możliwością dojazdu do terenów przyległych, jak w ustaleniach szczegółowych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych;

36) teren 040KXj /0,05 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- ciąg pieszo-jezdny, z możliwością dojazdu do terenów przyległych, jak w ustaleniach szczegółowych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych;

37) teren 041KXj /0,06 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- ciąg pieszo-jezdny, z możliwością dojazdu do terenów przyległych, jak w ustaleniach szczegółowych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, zaliczonej do układu podstawowego, zgodnie z ideogramem sieci,
- dopuszcza się budowę i przebudowę innych sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych;

38) teren 042KXj /0,01 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- ciąg pieszo-jezdny, z możliwością dojazdu do terenów przyległych, jak w ustaleniach szczegółowych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych;

39) teren 043KX /0,10 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- ciąg pieszy, z możliwością dojazdu do terenów przyległych,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych;

40) teren 044KX /0,03 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- ciąg pieszy, z możliwością dojazdu do terenów przyległych,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się budowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych;

41) teren 045KK /9,76 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren kolejowy /zamknięty/,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

c) stawki procentowe:

- nie ustala się,

d) inne ustalenia:

- nie ustala się.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XV/175/2000 Rady Gminy Kobylnica z dnia 22 lutego 2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica dla linii elektroenergetycznej 110 kV /Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 35, poz. 209 z dnia 28 marca 2000 r./ w granicach obszaru objętego planem, uchwała Nr XXXIV/414/2002 Rady Gminy Kobylnica z dnia 22 lutego 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica dla terenu cmentarza w miejscowości Sycewice (cz. dz. 22/1) /Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 19, poz. 475 z dnia 26 marca 2002 r./ oraz uchwała Nr VIII/107/2003 Rady Gminy Kobylnica z dnia z dnia 23 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr: 99, 100/1, 100/2, 101, 104/1, 104/2, 105/2, 105/5, 105/6, 107, 115, 121 (cz. dz.), 123, 124/1 i 124/2 w obrębie geodezyjnym Sycewice /Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 97, poz. 1733 z dnia 18 sierpnia 2003 r./.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

§ 17. 1. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Kobylnica.

Przewodniczący Rady

Józef Gawrych

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/370/2013
Rady Gminy Kobylnica
z dnia 10 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego wsi Sycevice

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sycevice, które odbyło się w dniach od 15 lipca 2013 r. do 14 sierpnia 2013 r. oraz w wyznaczonym terminie tj. do 29 sierpnia 2013 r., do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono 13 uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), zawartych w 4 pismach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga następująco o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sycevice:

1. Uwaga /wpływ pisma 21.08.2013 r./

dotyczy: terenu 12MN/U – dz. nr 61/5

Ustalenie powierzchni 10 arów jako minimalnej dla działek nr 61/14 i 61/13, wydzielonych z działki nr 61/5.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie odpowiedniego zapisu w projekcie planu miejscowego.

2. Uwaga /wpływ pisma 21.08.2013 r./

dotyczy: terenu 25MW – dz. nr 276/1

Zmiana terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (działki nr 276/1) na tereny rolne – ogródki działkowe.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń w projekcie planu miejscowego.

3. Uwagi /wpływ pisma 27.08.2013 r./

dotyczą: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sycevice

W piśmie nie wskazano, której nieruchomości uwagi dotyczą.

- 1) Brak ustaleń w zakresie ładu przestrzennego, co najmniej w zakresie sposobu (organizacji, formy) dokonywania podziałów na działki; jeśli nie ustala się podziału na rysunku planu, podział powinien być dokonany tylko na podstawie projektu zagospodarowania obejmującego cały teren.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Podziały na działki dokonywane będą na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm./.

- 2) Ustalenie, że „nie ustala się” zasad scalania i podziału terenu jest dla wielu terenów nieuzasadnione; powinny być ustalone zasady albo zakaz.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Podziały terenów, dla których zasady nie zostały ustalone dokonywane będą na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm./.

- 3) Dla terenów „rolniczych” (R) brak ustaleń dotyczących zagospodarowania i zabudowy; nie wynika stąd np. zakaz zabudowy lecz jej dowolność, bo grunt rolny, to grunt m.in. pod zabudową gospodarstw rolnych.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Dla wskazanych w projekcie planu miejscowego terenów rolniczych, oznaczonych jako R, dopuszczono wyłącznie lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Zakaz zabudowy wynika wprost z przyjęto oznaczenia zgodnego z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1587/.

- 4) Wyjaśnień wymaga szereg określeń i pojęć używanych w ustaleniach, między innymi: „reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania”, „teren reprezentacyjny”, „wysokie walory estetyczne”, „teren rolniczy”, „ekstensywne wykorzystanie”, „w razie konieczności”, „przypadki szczególnie uzasadnione”, „zachowanie charakteru”, „funkcja mieszkaniowa w formie wbudowanej”, „w sposób możliwy” (chronić drzewostan), mających znacznie dla zrozumienia i interpretacji ustaleń. Ponadto nieporozumienia może powodować użycie w ustaleniach takich słów, jak „w zasadzie”, „przewiduje się” itp.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na ustawowy brak możliwości wskazania w planie miejscowym precyzyjnie jakości materiałów, form elewacji itp., a także jakości sposobu zagospodarowania terenu (z wyjątkiem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej) określenia o reprezentacyjnym charakterze zabudowy i zagospodarowania, terenie reprezentacyjnym, wysokich walorach estetycznych, zachowaniu charakteru, umieszczono w tekście planu w formie informacyjnej dla właścicieli nieruchomości. Z uwagi na ich informacyjny charakter nie wymagają dodatkowego wyjaśnienia.

Zapis w planie „w razie konieczności” odnosi się m.in. do poszerzeń pasów drogowych. Projekt planu sporządzany jest dla określonego terenu. Ustalona w projekcie planu szerokość pasów drogowych jest właściwa i została wskazana w odpowiednich i uzgodnionych parametrach. W planie dopuszczono, że w niektórych miejscach może okazać się nieznacznie niewystarczająca. Wskazanie szerszych pasów drogowych spowodowałoby powstanie konieczności ich wykupu i wypłaty odszkodowań, co w tym przypadku, miałoby znamiona niegospodarności.

Przeznaczenie - teren rolniczy dotyczy sposobu zagospodarowania terenu, ekstensywne wykorzystanie oznacza ograniczenie m.in. nadmiernego stosowania środków chemicznych dla ochrony środowiska wodnego.

Określenie funkcja mieszkaniowa w formie wbudowanej wiąże się z możliwością zlokalizowania w jednej bryle budynku usługowego lub produkcyjnego, zależnie od terenu, mieszkania służbowego lub mieszkania właściciela nieruchomości.

Miano przypadki szczególnie uzasadnione odnosi się do odległości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i wskazuje na możliwość jej zmniejszenia na terenach przyległych do pasa drogowego drogi krajowej nr 6 i planowanej S6.

Pojęcie „w sposób możliwy” (chronić drzewostan) ma również charakter informacyjny. Drzewostan chroniony jest na podstawie innych ustaw (m.in. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220/).

Słowa takie jak „w zasadzie”, „przewiduje się” itp., użyte się w tekście planu w ustaleniach ogólnych. Doprecyzowanie określanych nimi ustaleń nastąpiło w ustaleniach szczegółowych planu.

- 5) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN), proponuje się rozszerzyć ustalenia o wykluczenie możliwości postoju na działce samochodów ciężarowych i innych pojazdów mechanicznych oraz sprzętu i urządzeń niesłużących wyłącznie funkcji mieszkalnej na działce i rekreacji własnej mieszkańców.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) brak jest możliwości ustalenia zakazu postoju na działce samochodów ciężarowych i innych pojazdów mechanicznych oraz sprzętu i urządzeń niesłużących wyłącznie funkcji mieszkalnej na działce i rekreacji własnej

mieszkańców. Ruch pojazdów po drogach prowadzących do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej regulowany jest przez zarządcę drogi.

- 6) Nieprawidłowy jest zapis wyznaczający w projekcie planu „strefy ochronne” od linii elektroenergetycznych. Zgodnie z obowiązującym prawem dla linii elektroenergetycznych tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. W planie miejscowym wyznacza się pasy technologiczne. W związku z powyższym proponuje się zastąpić „strefy ochronne” w całym dokumencie na „pasy technologiczne”.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych regulowane są na podstawie innych przepisów prawa. Zapis o strefach ochronnych wiąże się z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi i jest obowiązujący dla właścicieli nieruchomości. W przypadku planowanej linii najwyższych napięć i istniejącej wysokiego napięcia strefy te zostały wskazane na terenach rolniczych. Natomiast dla istniejących linii średniego napięcia ustalone strefy ochronne obowiązują do czasu przebudowy tych linii na kablowe.

- 7) W ustaleniach dotyczących *zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej*:

- a) zastąpić słowo „grunt” na „ziemi”;
- b) określić powiązanie planowanego systemu gazociągów lokalnych z układem zewnętrznym oraz ustalić zasady obsługi w zakresie gazyfikacji bezprzewodowej (do czasu wybudowania sieci gazowej);
- c) uzupełnić ustalenia dla systemu zaopatrzenia w energię o dopuszczenie budowy indywidualnych urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych (m.in. solary).

Sposób rozstrzygnięcia:

Ad a - Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z definicją zawartą w Słowniku języka polskiego słowem grunt określa się m.in. powierzchnię ziemi, podłoże, teren. W związku z tym użyte słowo jest odpowiednie.

Ad b - Uwaga nieuwzględniona. Na podstawie projektu planu istnieje możliwość powiązania planowanego systemu gazociągów lokalnych z układem zewnętrznym. Plan stwarza warunki gazyfikacji miejscowości poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, które nie wykluczają zastosowania zbiorników bezprzewodowych. Budynki mogą być zaopatrywane w energię ciepłą dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych ewentualnie grupowych nieemisyjnych i niskoemisyjnych źródeł ciepła.

Ad c - Uwaga nieuwzględniona. Brak potrzeby uzupełnienia ustaleń. Budynki mogą być zaopatrywane w energię ciepłą dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych ewentualnie grupowych nieemisyjnych i niskoemisyjnych źródeł ciepła. Ponadto, w planie dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w poszczególnych terenach.

- 8) Uzupełnienia wymagają ustalenia w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów, w szczególności dla terenów zabudowy wielorodzinnej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (definicja terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zawarta jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków /Dz. U.2001.38.454/). Nieprawidłowy jest także zapis ustalający dopuszczalny poziom hałasu dla terenów 28MW, 31MW, tereny 39MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN (*obowiązują normy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi*).

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Zapis w planie o dopuszczalnym poziomie hałasu jest prawidłowy. Dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych funkcji określony jest w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826), zmienionego Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. poz. 1109). Zapis dotyczący dopuszczalnych poziomów hałasu nie został zakwestionowany w trakcie opiniowania projektu planu zarówno przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, jak i Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, a także Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

- 9) W obszarze terenu 35ZP występują śródlądowe wody powierzchniowe płynące (Struga Sycewicka). W związku z powyższym ustalenia dla tego terenu należy uzupełnić o ten element lub wydzielić liniami rozgraniczającymi Strugę Sycewicką jako kolejny teren.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Zarówno na etapie zawiadomienia Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak i w trakcie uzgodnienia projektu planu miejscowego nie został wskazany przez ww. instytucję przebieg Strugi Sycewickiej w granicach planu.

- 10) Część z pokazanych na rysunku planu wód płynących to rowy wykorzystywane do odwadniania terenów komunikacyjnych oraz zaliczane do urządzeń melioracji szczegółowych. Proponuje się więc dokonać korekty zaistniałych nieścisłości.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Wyróżnione, na podstawie aktualnej mapy do celów planistycznych, na rysunku planu wody i rowy nie stanowią ustaleń planu. Mają one jedynie charakter informacyjny dla właścicieli nieruchomości.

Zawarte w piśmie powyższe uwagi mają charakter ogólny i odnoszą się do wymogów sporządzania projektu planu miejscowego, które były szeroko analizowane i uwzględniane na etapie sporządzania projektu planu miejscowego. Zgodnie z wymaganą procedurą po sporządzeniu projektu planu miejscowego wsi Sycevice projekt przedłożono do ustawowego opiniowania i uzgadniania. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień od instytucji oraz organów przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie z zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze i nieleśne oraz do Ministra Środowiska o wyrażenie z zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a także do Marszałka Województwa o wyrażenie z zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień. Uzyskanie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministra Środowiska oraz Marszałka Województwa zakończyło etap uzgadniania i opiniowania.

4. Uwaga /wpływ pisma 29.08.2013 r./

dotyczy: terenu 9RZW i częściowo terenu 8ZL – dz. nr 85/1, 80/9, 80/8, 80/10

Uwzględnienie w projekcie planu przeznaczenia pod działalność usługowo-handlową, inwestycyjno-gospodarczą działek nr 85/1, 80/8, 80/9, 80/10.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Działki nr 85/1, 80/9, 80/8, 80/10 znajdują się na terenie rolniczym, zieleni, wody /w tym Pałowska Struga/, oznaczonym symbolem 9RZW na gruncie rolnym, stanowiącym użytek rolny klas IV-VI – łąki trwałe /ŁIV-VI/ i pastwiska trwałe /PsIV/, a częściowo także na terenie zieleni leśnej 8ZL na gruncie leśnym stanowiącym użytek leśny – lasy i grunty leśne /LsVI/. Teren ten, charakteryzujący się dużymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, istotny jest dla zachowania ciągłości korytarza ekologicznego wzdłuż Pałowskiej Strugi. Widok jaki roztacza się z drogi krajowej nr 6 jest właściwy dla tej struktury przyrodniczej – chronionego leśnego siedliska przyrodniczego Natura 2000 – brzezina bagienna. Ze względu na powyższe powierzchnie działek nr 85/1, 80/8, 80/9, 80/10 pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/370/2013

Rady Gminy Kobylnica

z dnia 10 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym wsi Sycevice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sycevice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sycevice przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, polegające na budowie, przebudowie i rozbudowie dróg oraz sieci i urządzeń inżynierskich – sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także oświetlenia dróg.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Środki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą pochodziły z budżetu gminy, programów pomocowych oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Zasady realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zakłada się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, związane z ustaleniami planu miejscowego, po wprowadzeniu do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego, będą realizowane sukcesywnie, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych Gminy Kobylnica. Początek realizacji zadań – 2014 rok.