



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 4 grudnia 2013 r.

Poz. 4266

UCHWAŁA NR XLI/383/2013 RADY GMINY KOBYLNICA

z dnia 14 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru położonego we wsi Kobylnica pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową oraz obejmującego część działki nr 1143/4

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 ze zm. w Dz. U. z 2013 r. poz. 645) i art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 27, art. 29, art. 34 ust. 1 i ust. 2, art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm. w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405)

Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stosownie do uchwały Nr XXVIII/257/2012 Rady Gminy Kobylnica z dnia 4 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową we wsi Kobylnica oraz obejmującego część działki nr 1143/4, po stwierdzeniu, że projekt zmiany 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową we wsi Kobylnica oraz obejmującego część działki nr 1143/4, zwaną dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową we wsi Kobylnica oraz część działki nr 1143/4, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.) dla terenów SE.82UM, SE.83U, SE.85UM, SE.88U, SE.90.1KR, SE.09KZ, SE.053KD i SE.058KX oraz fragmentów terenów SE.94ZP, SE.01KG, SW.05KZ i SW.06KZ, a także zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXXIV/456/2009 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 czerwca 2009 r.) dla terenów SE.1MN(84.1MN), SE.2MN(84.2MN), SE.3UM(86.1Z), SE.4MN(87MN), SE.5U(86.1Z), SE.6UM(86.1Z), SE.7U(86.1Z), SE.01KD-D(046KD), SE.02KD-X(059KX) i SE.03KD-X(86.1Z).

§ 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) numery porządkowe terenów, w tym komunikacyjnych i symbole literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczające następujące przeznaczenie terenu:
- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) ZL – teren zieleni leśnej,
 - e) ZP – teren zieleni parkowej,
 - f) Z – teren zieleni,
 - g) E – teren zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - h) KG – teren drogi głównej,
 - i) KZ – teren drogi zbiorczej,
 - j) KL – teren drogi lokalnej,
 - k) KD – teren drogi dojazdowej,
 - l) KXj – teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - m) KX – teren ciągu pieszego;
- 4) ścieżka rowerowa;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 7) strefa W.I pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) strefa W.II częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) strefa najbliższego otoczenia stanowiska archeologicznego o własnej formie krajobrazowej.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 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) w obszarze objętym planem miejscowym, o łącznej powierzchni 20,58 ha, położonym w miejscowości Kobylnica, znajdującym się zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica w Strefie „Północ” – wielofunkcyjnego intensywnego rozwoju w paśmie korytarza transportowego Szczecin - Gdańsk, w tym w obszarze podmiejskim, umożliwia się rozwój funkcji usługowej, mieszkaniowej, rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, wraz z odpowiednim kształtowaniem i zachowaniem zieleni, jak w niniejszych ustaleniach;
- 2) przez obszar objęty planem miejscowym zapewnia się krajowe i regionalne powiązania komunikacyjne - drogi krajowej nr 21 z obwodnicą miasta Słupska w ciągu drogi ekspresowej S6 i z układem drogowym miasta Słupska oraz powiązania sieciami wysokich i średnich napięć;
- 3) w obszarze objętym planem miejscowym:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) nowa zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowoprojektowanych budynków. W terenach, dla których nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne;

- d) poziom posadowienia parteru przyjęto do 50 cm, w uzasadnionych przypadkach wynikających z ukształtowania terenu dopuszcza się zwiększenie do 75 cm lub jak w ustaleniach szczegółowych,
 - e) 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,
 - f) 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,
 - g) dopuszcza się dominantę architektoniczną stanowiącą akcent architektoniczny, w postaci budowli lub części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą, jak w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej przyjmuje się następujące podstawowe gabaryty:
- a) wysokość zabudowy /dotyczy kondygnacji nadziemnych/ nie więcej niż 2 kondygnacje, jak w ustaleniach szczegółowych,
 - b) dachy budynków strome;
- 5) 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/;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zmianę kształtu dachu;
- 7) wolnostojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg 01KG i 02KG:
- a) sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni, 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/, przy czym wyklucza się podziały geodezyjne działek położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 21 powodujące konieczność budowy dodatkowych zjazdów z drogi krajowej do nowych działek.

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) planowane zamierzenia dla terenów położonych we wschodniej części obszaru objętego planem miejscowym (21UM i 22ZL), w sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Słupi” /PLH220052/, nie powinny wpływać negatywnie na stan siedlisk oraz na chronione gatunki roślin i zwierząt;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Słupsk”, w związku z czym:
 - a) przyjmuje się zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, jak w § 9 ust. 1 pkt 2 i 3,
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie powodowałoby trwałe zanieczyszczenie wód,

- c) wyklucza się magazynowanie i składowanie odpadów, materiałów i substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego w sposób mogący spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
- d) 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;
- 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) 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;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 9) budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie dróg głównych, w tym drogi krajowej nr 21;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) wyznacza się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV dla ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, o szerokości po 14,5 m od skrajnych przewodów linii, jak na rysunku planu miejscowego, 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;
- 14) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzać zieleń;
- 15) do kształtowania terenów zielonych (zieleń izolacyjna, parkowa, przydomowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 16) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;
- 17) 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) dla części obszaru objętego planem miejscowym, położonego w strefie pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.I) wraz ze strefą najbliższego otoczenia stanowiska o własnej formie krajobrazowej, oznaczonej nr AZP 10-29/28, stanowiącej cmentarzysko, osadę kultury wielbarskiej, łużycko-pomorskiej i neolitycznej, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków (tereny 21UM i 22ZL):

- a) zachować i właściwie utrzymywać stanowisko poprzez uczytelnienie i ekspozycję w krajobrazie,
 - b) obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych powodujących przekształcanie powierzchni ziemi bądź krajobrazu w obrębie stanowiska,
 - c) obowiązuje nakaz uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku wykonywania prac porządkowych, pielęgnacyjnych itp.,
 - d) dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych wyprzedzających roboty budowlane, których zakres każdorazowo określi Wojewódzki Konserwator Zabytków, w wydanym pozwoleniu,
 - e) 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;
- 2) 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 10-29/26, stanowiącej osadę kultury łużycko-pomorskiej, oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (tereny 5UM, 6MN, 9UM, 10ZP i 012KXj), w strefie oznaczonej nr AZP 10-29/29 stanowiącej osadę kultury oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (tereny 11Z i 02KG):
- a) obowiązuje nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych wyprzedzających roboty budowlane, których zakres każdorazowo określi Wojewódzki Konserwator Zabytków, w wydanym pozwoleniu,
 - b) 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;
- 3) wszystkie projekty budowlane dotyczące terenów położonych w wyznaczonych strefach ochrony archeologicznej należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku.

§ 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 ciągłości i prawidłowego funkcjonowania systemu komunikacyjnego w miejscowości Kobylnica oraz obsługi komunikacyjnej w obszarze planu miejscowego, ustala się następujące tereny komunikacyjne: dróg głównych, dróg zbiorczych, drogi lokalnej, dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych;
- 2) podstawowy układ komunikacji drogowej obejmować będzie:
 - a) drogę główną 01KG /ul. Główna/, stanowiącą odcinek drogi krajowej nr 21 relacji Ustka - Miastko w kierunku Poznania, a także drogę główną 02KG, stanowiącą odcinek w ciągu drogi łączącej drogę krajową nr 21 z ul. Rybacką w Słupsku/,
 - b) drogi zbiorcze 03KZ i 04KZ, stanowiące fragmenty dróg gminnych, położone w ciągach dróg łączących drogę gminną /ul. Widzińską - poprzednio drogę powiatową/ z drogą krajową nr 21,
 - c) drogę lokalną 05KL, łączącą ul. Kasztanową /poza obszarem objętym planem miejscowym/ z ulicą Główną (teren 01KG);
- 3) podstawowy układ drogowy uzupełnia się o drogi dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze;
- 4) przy modernizacji, rozbudowie i budowie dróg uwzględnić należy budowę ścieżek rowerowych stanowiących kontynuację przebiegów wskazanych w zmieniającym planie miejscowym „Kobylnica-Południe”, które w miarę możliwości terenowych powinny stanowić samodzielne ciągi lub przylegać do chodników, w tym przebiegające, jak na rysunku planu miejscowego:

- a) w drogach 03KZ, 04KZ, 09KD, 010KD i w drodze 01KG - fragment międzyregionalnej trasy rowerowej nr 14 Ustka - Grudziądz,
 - b) 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 (MN) – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) na terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM) – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 lub 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) na terenach zabudowy usługowej (U) – nie mniej niż 1 lub 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług /zależnie od terenu/,
 - d) w pasie drogi krajowej nr 21 obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla użytkowników działek położonych na przyległych do drogi terenach;
- 6) przy projektowaniu dróg rozważyć należy, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, urządzenie zatok postojowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) 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;
- 8) należy planować drogi ewakuacyjne na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof, aktów terroryzmu lub wojny;
- 9) przedstawiona w planie miejscowym 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 zapewnienia dostawy wody odbiorcom w obszarze planu miejscowego i sprawnego funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę miejscowości Kobylnica przewiduje się wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy sieci, powiązanej z ujęciem wody w Kobylnicy, ewentualnie z siecią miejską Słupska,
 - b) sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową;
- 2) system odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a) dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania systemu odprowadzenia ścieków w miejscowości Kobylnica, w tym odprowadzającego ścieki z obszaru objętego planem miejscowym, przewiduje się wykorzystanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy sieci,
 - b) ustala się układ mieszany, grawitacyjno-tłoczny kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do miejskiego systemu kanalizacji, spójnego z mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią w Słupsku,
 - c) sieć kanalizacji sanitarnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową;
- 3) system odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych:
 - a) w ramach realizacji systemu kanalizacji deszczowej w miejscowości Kobylnica, zapewniającej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem miejscowym i otoczenia, przewiduje się możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej w obszarze objętym planem miejscowym,
 - b) odbiornikiem podczyszczonych wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Słupia /poza obszarem objętym planem miejscowym/,

- c) sieć kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową,
- d) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przedstawiono docelowe 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 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;
- 4) system zaopatrzenia w gaz:
- a) dla zaopatrzenia miejscowości Kobylnica, w tym odbiorców w obszarze objętym planem miejscowym, w gaz ziemny, przewiduje się możliwość odpowiednio przebudowy, rozbudowy i wykorzystania istniejącej sieci gazowej 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:
- a) planuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- b) dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, w przypadku jej realizacji w miejscowości Kobylnica;
- 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) obszar objęty planem miejscowym zasila GPZ 110/15kV położony w Słupsku przy ul. Poznańskiej, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- b) dostawa mocy i energii elektrycznej dla odbiorców w obszarze objętym planem miejscowym, odbywać się będzie przy pomocy linii SN 15 kV i nn 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym,
- c) dopuszcza się relokację istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, położonej na terenie 01KG,
- d) dopuszcza się zmianę trasy tranzytowych napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV oraz skablowanie tych linii,
- 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 i zabudową należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapewniające warunki bezpieczeństwa dla obiektów i ludzi, w zależności od napięcia linii i rodzaju obiektów /uziemienie słupów, obostrzenie linii, zapewnienie wymaganej odległości pionowej na skrzyżowaniach z drogami i zabudową/ zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,

- g) ustala się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV dla ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, obejmujące pas terenu po odległość 14,5 m od skrajnych przewodów linii, w których obowiązują zasady zgodnie z § 5 pkt 12 i 13,
- h) w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką oraz ograniczenia zabudowy i wykorzystania terenu na cele składowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- i) 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,
- j) ustala się lokalizację linii nn 0,4 kV oświetlenia zewnętrznego, o parametrach odpowiednich do kategorii i klasy drogi, w liniach rozgraniczających dróg, poza koroną drogi,
- k) 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,
- 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) przyjmuje się jako zasadę lokalizowanie skanalizowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebieg trasy w innych terenach tylko w sposób nie kolidujący z zabudową.
2. Do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp dla zarządzającego siecią.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w terenach, w tym na wydzielonych działkach.
4. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować poza pasem drogowym z zachowaniem odległości minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 21. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się zmniejszenie powyższej odległości – na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
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, jak w ustaleniach szczegółowych.
- § 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 37 terenów, w tym 14 terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu miejscowego.
- § 13.** Ustalenia szczegółowe dla terenów od 1 do 23 są następujące:
- 1) teren **1UM /3,74 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,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od dróg 05KL, 06KD i 08KD oraz ciągu 011KXj, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,10,
- 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 3 lit. d,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- budynki mieszkalne na działkach przyległych do drogi 05KL sytuować główną kalenicą równoległą do tej drogi. Dopuszcza się inne sytuowanie budynku na działkach narożnych,

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 01KG,
- wzdłuż drogi 05KL, w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzać zieleń izolacyjno-krajobrazową,
- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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 strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz zabudowy i trwałych nasadzeń zielenią wysoką oraz wykorzystania terenu na cele składowe,

- 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 przebieg istniejącego gazociągu średniego ciśnienia /teren 05KL/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg 06KD i 08KD oraz ciągów 011KXj i 012KXj, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, oraz drogi 05KL, z zastrzeżeniem § 14 pkt 5 lit. b tiret trzecie,
- do czasu realizacji dróg 05KL i 08KD, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 01KG – wyłącznie z istniejących zjazdów do istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1 lit. b tiret piąte, 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 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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;

2) teren 2U /0,44 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej,
- preferowane usługi handlowe, gastronomiczne, hotelarskie, sportowo-rekreacyjne, oświatowe, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, łączności, sakralne, bankowe, biurowe, kultury, prawne, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi związane z obsługą komunikacji z dopuszczeniem stacji paliw,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od drogi 08KD i 10 m od terenu 1UM,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,00, minimalnie 0,10,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,

- wysokość zabudowy – do 9 m,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,
- dopuszcza się dominantę architektoniczną o wysokości do 12 m i do 1% powierzchni zabudowy,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- należy realizować odpowiednie rozwiązania w celu ochrony przed hałasem, w tym stosować bierną ochronę akustyczną, np. poprzez zieleń, ekrany akustyczne,
- 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 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 08KD i ciągu 012KXj, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu realizacji drogi 08KD, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 01KG – wyłącznie z istniejących zjazdów do istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1 lit. b tiret piąte, 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,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z terenów utwardzonych 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 źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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 – 15%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

3) teren **3MN** /2,08 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustala się zmianę przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 05KL i wschodniej granicy terenu, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,60,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych odcieniach brązu i czerwieni,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- budynki mieszkalne na działkach przyległych do drogi 05KL sytuować główną kalenicą równoległą do tej drogi. Dopuszcza się inne sytuowanie budynku na działkach narożnych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- obowiązują normy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi,
- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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 strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem budynków o charakterze gospodarczym, garażowym oraz tymczasowych obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m i lokalizowanych w odległości powyżej 2,5 m od słupa, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu średniego ciśnienia /teren 05KL/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 06KL, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne i z drogi 05KL, z zastrzeżeniem § 14 pkt 5 lit. b tiret trzecie, oraz z drogi w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako teren SE.010KZ /ul. Kasztanowa/,

- 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 źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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;

4) teren **4MN** /0,46 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

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 0,60,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° -55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych odcieniach brązu i czerwieni,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- budynki mieszkalne na działkach przyległych do drogi 06KD sytuować główną kalenicą równoległą do tej drogi,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- obowiązują normy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi,

- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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 strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem budynków o charakterze gospodarczym, garażowym oraz tymczasowych obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 06KD i ciągu 011KXj,
- 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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;

5) teren **5UM** /0,79 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,
- ustala się zmianę przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od wschodniej granicy terenu, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,60,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° -55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych 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,
- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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 10-29/26, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej, oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (działka nr 1098), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem budynków o charakterze gospodarczym, garażowym, magazynowym oraz tymczasowych obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m i lokalizowanych w odległości powyżej 2,5 m od słupa, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 06KD,
- 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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;

6) teren **6MN** /0,48 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od wschodniej granicy terenu, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,60,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych odcieniach brązu i czerwieni,
- 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,
- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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 10-29/26, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej, oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (działki nr 1100/2, 1100/3, 1100/4, 1100/9), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytami ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązują zakazy lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem budynków o charakterze gospodarczym, garażowym oraz tymczasowych obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu średniego ciśnienia /poza obszarem objętym planem - ul. Kasztanowa/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z ciągu 012KXj,
- 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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 7U /0,34 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej,
- ustala się zmianę przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych,

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 0,60,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- dachy strome, o kącie nachylenia 25° -55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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:

- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem budynków o charakterze gospodarczym, garażowym, magazynowym oraz tymczasowych obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m i lokalizowanych w odległości powyżej 2,5 m od słupa, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z ciągów 011KXj i 012KXj,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, 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, po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z terenów utwardzonych 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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 – 15%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

8) teren **8U** /1,16 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej,
- 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 6 m od drogi 08KD,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,00, minimalnie 0,10,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 9 m, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,
- dopuszcza się dominantę architektoniczną o wysokości do 12 m i do 1% powierzchni zabudowy,

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,
- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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 strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem budynków o charakterze gospodarczym, garażowym, magazynowym oraz tymczasowych obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m i lokalizowanych w odległości powyżej 2,5 m od słupa, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
- 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 07KD i 08KD oraz z ciągu 012KXj, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- do czasu realizacji drogi 08KD, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 01KG – wyłącznie z istniejących zjazdów do istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1 lit. b tiret piąte, 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,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z terenów utwardzonych 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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 – 15%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

9) teren **9UM** /1,66 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:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 02KG i od wschodniej granicy terenu, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° -55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych 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,
- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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 10-29/26, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej, oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (działki nr 1101/9, 1101/10, 1101/11, 1101/12, 1101/13), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem budynków o charakterze gospodarczym, garażowym, magazynowym oraz tymczasowych obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu średniego ciśnienia /poza obszarem objętym planem - ul. Kasztanowa/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 07KD i z ciągu 012KXj,
- 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 cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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 **10ZP** /0,88 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni parkowej,
- 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:

- 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:

- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych w terenie i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- wprowadzać zieleń parkową zróżnicowaną gatunkowo i strukturalnie,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w części terenu objętej strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), oznaczoną nr AZP 10-29/26, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej, oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (działka nr 1103), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 07KD i ewentualnie z terenu drogi 02KG,

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;

11) teren **11Z** /0,38 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni,
- obowiązuje zakaz zabudowy,
- dopuszcza się rolnicze wykorzystanie (plantacje, ogrody),
- 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:

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

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w części terenu objętej strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), oznaczoną nr AZP 10-29/29, stanowiącą osadę kultury oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (działka nr 1104), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką oraz wykorzystania terenu na cele składowe,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako teren SE.010KZ /ul. Kasztanowa/,

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;

12) teren **12UM** /0,72 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:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m²,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od dróg 02KG i 08KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,

- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- dachy budynków strome, 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,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie dróg 01KG i 02KG,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- wzdłuż drogi 02KG, w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzać zieleń izolacyjno-krajobrazową,
- 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 07KD,
- 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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) teren **13U** /0,06 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, stanowiący kontynuację terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.87U,
- preferowane usługi związane z obsługą komunikacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 010KD fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- jedna działka z możliwością przyłączenia jej do działki w terenie przyległym, poza obszarem objętym planem miejscowym,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 010KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 7 m, równocześnie do 2 kondygnacji,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,
- 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,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę 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:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

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

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 terenów utwardzonych 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 pkt 6 lit. a, b,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 15%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

14) teren **14U** /0,10 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, stanowiący kontynuację terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.72U,

- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 09KD fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- ustala się możliwość przyłączenia do działek w terenie przyległym, poza obszarem objętym planem miejscowym,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 09KD, jak na rysunku planu miejscowego,

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,

- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,

- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

- poziom posadowienia parteru – do 50 cm,

- dachy budynków strome, o kącie nachylenia do 25° -55°,

- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych odcieniach brązu i czerwieni,

- zabudowa 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,

- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę 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:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 09KD,

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

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 terenów utwardzonych 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 pkt 6 lit. a, b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 15%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

15) teren **15U** /0,01 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, integralnie powiązany z terenem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.71U,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 09KD fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% w odniesieniu do powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych odcieniach brązu i czerwieni,
- zabudowa 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,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę 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:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 09KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki /łącznie z częścią w terenie poza obszarem planu miejscowego/, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usługowej,

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 terenów utwardzonych 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 pkt 6 lit. a, b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 15%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

16) teren **16UM** /0,13 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, stanowiący kontynuację terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.69UM,
- 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:

- ustala się możliwość przyłączenia do działki w terenie przyległym, poza obszarem objętym planem miejscowym,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 09KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% w odniesieniu do powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25° -55°,

- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych 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:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz zabudowy i trwałych nasadzeń zielenią wysoką oraz wykorzystania terenu na cele składowe,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 09KD,
- do czasu realizacji drogi 09KD, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 01KG – wyłącznie z istniejących zjazdów do istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 14 pkt 1 lit. b tiret piąte, 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 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 cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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 **17MN** /0,02 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej, integralnie powiązany z terenem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.80MN,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- wyklucza się lokalizację budynków,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę 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 7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz nasadzeń zielenią wysoką,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu średniego ciśnienia /teren 05KL/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna – jak dla terenu przyległego, poza obszarem objętym planem miejscowym, z drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.041KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki /łącznie z częścią w terenie poza obszarem planu miejscowego/, 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 źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 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 **18MN** /0,03 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej, integralnie powiązany z terenem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.79MN,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- wyklucza się lokalizację budynków,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę 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:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna – jak dla terenu przyległego, poza obszarem objętym planem miejscowym, z drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.041KD i drogi oznaczonej w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako 01KD-L,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki /łącznie z częścią w terenie poza obszarem planu miejscowego/, 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 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;

19) teren **19MN** /0,03 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej, integralnie powiązany z terenem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.77MN,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- wyklucza się lokalizację budynków,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę 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:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna – jak dla terenu przyległego, poza obszarem objętym planem miejscowym, z drogi oznaczonej w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako 01KD-L i drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.042KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki /łącznie z częścią w terenie poza obszarem planu miejscowego/, 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 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 **20MN** /0,02 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej, integralnie powiązany z terenem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.76MN,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- wyklucza się lokalizację budynków,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę 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:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna – jak dla terenu przyległego, poza obszarem objętym planem miejscowym, z dróg oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.042KD i SE.018KL,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki /łącznie z częścią w terenie poza obszarem planu miejscowego/, 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 źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 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 **21UM** /1,07 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,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- w razie konieczności wydzielić działkę pod drogę wewnętrzną lub ustanowić odpowiednią służebność drogową dla obsługi terenu 22ZL,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy odpowiednio w odległości 6 m od granicy zachodniej terenu, 10 m od granicy północnej i południowej terenu, jak na rysunku planu miejscowego, a od granicy zachodniej - jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6,
- 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 preferowanych odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- na działkach przyległych do terenu 22ZL zabudowę projektować z zachowaniem bezpiecznych odległości od ściany lasu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 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, od strony południowej, w sąsiedztwie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 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 pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.I), oznaczoną nr AZP 10-29/28, stanowiącą cmentarzysko, osadę kultury wielbarskiej, łużycko-pomorskiej i neolitycznej (działka nr 1143/4), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1,

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 i użytkowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Słupi” /PLH220052/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako teren SE.050KD, bezpośrednio lub 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, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- 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;

22) teren **22ZL** /0,18 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:

- grunty leśne podlegające ochronie, zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- w części terenu objętej strefą pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.I), oznaczoną nr AZP 10-29/28, stanowiącą cmentarzysko, osadę kultury wielbarskiej, łużycko-pomorskiej i neolitycznej (działka nr 1143/4), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 1,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Słupi” /PLH220052/, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako teren SE.050KD, poprzez teren 23UM,

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;

23) teren **23E** /0,01 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zaopatrzenia w energię elektryczną /stacja transformatorowa/,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się włączenie powierzchni niewykorzystanej pod stację transformatorową do terenu przyległego,

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:

- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- 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 strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m i lokalizowanych w odległości powyżej 2,5 m od słupa, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z ciągów przyległych 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 014, są następujące:

1) teren **01KG** /1,25 ha/ /ul. Główna, w ciągu drogi krajowej nr 21 relacji Ustka-Miastko w kierunku Poznania/

a) przeznaczenie terenu:

- droga główna, w ciągu drogi krajowej nr 21, zaliczona do układu podstawowego, stanowi kontynuację drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako S.01KG i jednocześnie fragment utrwalonego historycznie traktu,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 18 m, jak na rysunku planu, z możliwością poszerzenia w przypadku włączenia fragmentów powierzchni z terenów przyległych dróg,
- co najmniej: jedna jezdnia, jednostronny chodnik, w miarę możliwości terenowych rozdzielone pasami zieleni,
- dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się przejścia niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, w tym przebieg fragmentu linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 KV, jeśli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- do czasu realizacji drogi lokalnej 05KL i dróg dojazdowych 08KD, 09KD i 010KD dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyłącznie z istniejących zjazdów do istniejącego zagospodarowania, z możliwością zmiany ich lokalizacji i łączenia, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- ustala się jako docelowe skrzyżowania z drogami 03KZ i 05KL oraz 04KZ i 02KG,

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 międzyregionalnej trasy rowerowej nr 14 Ustka - Grudziądz;

2) teren **02KG** /1,16 ha/ /fragment drogi położonej w ciągu dróg stanowiących przedłużenie ul. Rybackiej w Słupsku/

a) przeznaczenie terenu:

- droga główna, tymczasowo - zbiorcza, zaliczona do układu podstawowego, stanowi nawiązanie do drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.02KG ,
- 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,
- co najmniej: jedna jezdnia, jednostronny chodnik, w miarę możliwości terenowych rozdzielone pasami zieleni,
- dopuszcza się budowę przejść dla zwierząt,

- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich, w tym sieci kanalizacji deszczowej, zaliczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” do układu podstawowego,
- 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,
- w części terenu objętej strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), oznaczoną nr AZP 10-29/29, stanowiącą osadę kultury oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (działka nr 1104), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2;

3) teren **03KZ** /0,12 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga zbiorcza, zaliczona do układu podstawowego, stanowi kontynuację drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.05KZ,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych do drogi,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich, w tym sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” do układu podstawowego,

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 międzyregionalnej trasy rowerowej nr 14 Ustka - Grudziądz;

4) teren **04KZ** /0,17 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga zbiorcza, zaliczona do układu podstawowego, stanowi kontynuację drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.06KZ,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych do drogi,

- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich, w tym sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” do układu podstawowego,

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 międzyregionalnej trasy rowerowej nr 14 Ustka - Grudziądz;

5) teren **05KL** /1,06 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga lokalna, zaliczona do układu podstawowego,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- ustala się przebieg ścieżki rowerowej, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych z ograniczeniem maksymalnie do 3 zjazdów na poszczególne tereny (1UM i 3MN), za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego drogą,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich, w tym sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” do układu podstawowego,

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;

6) teren **06KD** /0,39 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 sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna lub wewnętrzna;

7) teren **07KD** /0,26 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa w formie sięgacza,

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,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna lub wewnętrzna;

8) teren **08KD** /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 10 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;

9) teren **09KD** /0,43 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa, powiązana z drogami oznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.053KD, SW.054KD i SW.062KD,
- 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 ścieżki rowerowej,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacji sanitarnej oraz linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV, zaliczonych do układu podstawowego,
- 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 międzyregionalnej trasy rowerowej nr 14 Ustka - Grudziądz;

10) teren **010KD** /0,06 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 ścieżki rowerowej,
- ustala się przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zaliczonych do układu podstawowego,
- 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 międzyregionalnej trasy rowerowej nr 14 Ustka - Grudziądz;

11) teren **011KXj** /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 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;

12) teren **012KXj** /0,40 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 i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- w części terenu objętej strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (W.II), oznaczoną nr AZP 10-29/26, stanowiącą osadę kultury łużycko-pomorskiej, oksywsko-wielbarskiej, wczesnego średniowiecza (działki nr 1100/8, 1101/14, 1175), ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2;

13) tereny **013KX** /0,01 ha/, **014KX** /0,01 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- ciągi piesze, stanowiące odpowiednio kontynuację ciągów oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.056KX i SE.057KX,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 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:

- tereny dla realizacji celów publicznych.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” oraz uchwała Nr XXXIV/456/2009 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 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

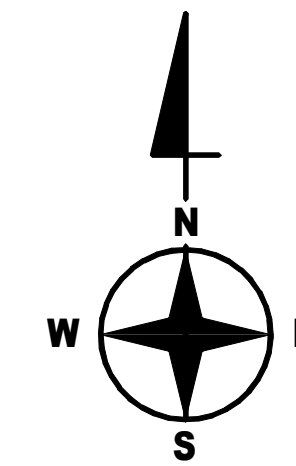
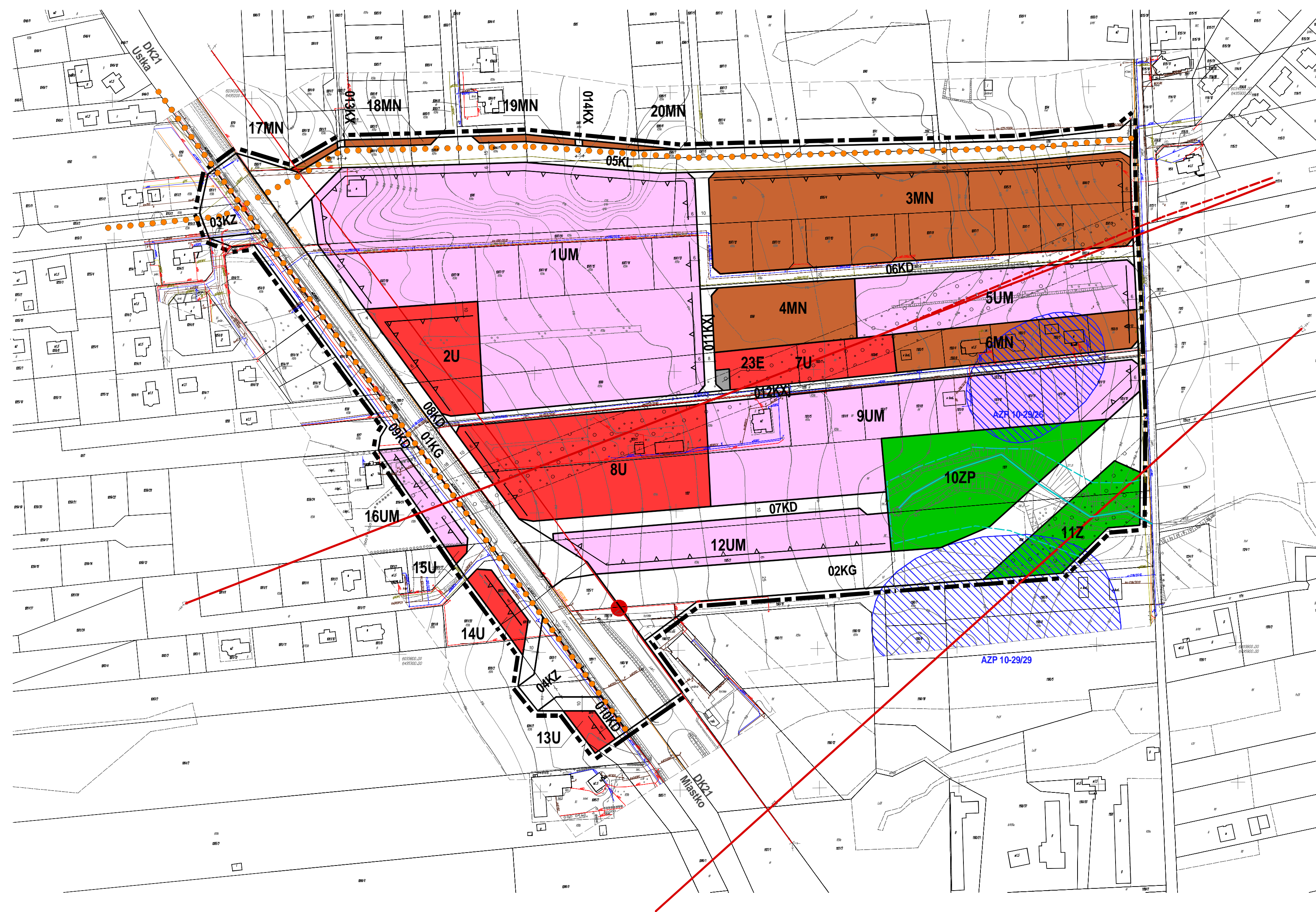
Józef Gawrych

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/383/2013 Rady Gminy Kobylnica z dnia 14 listopada 2013 r.



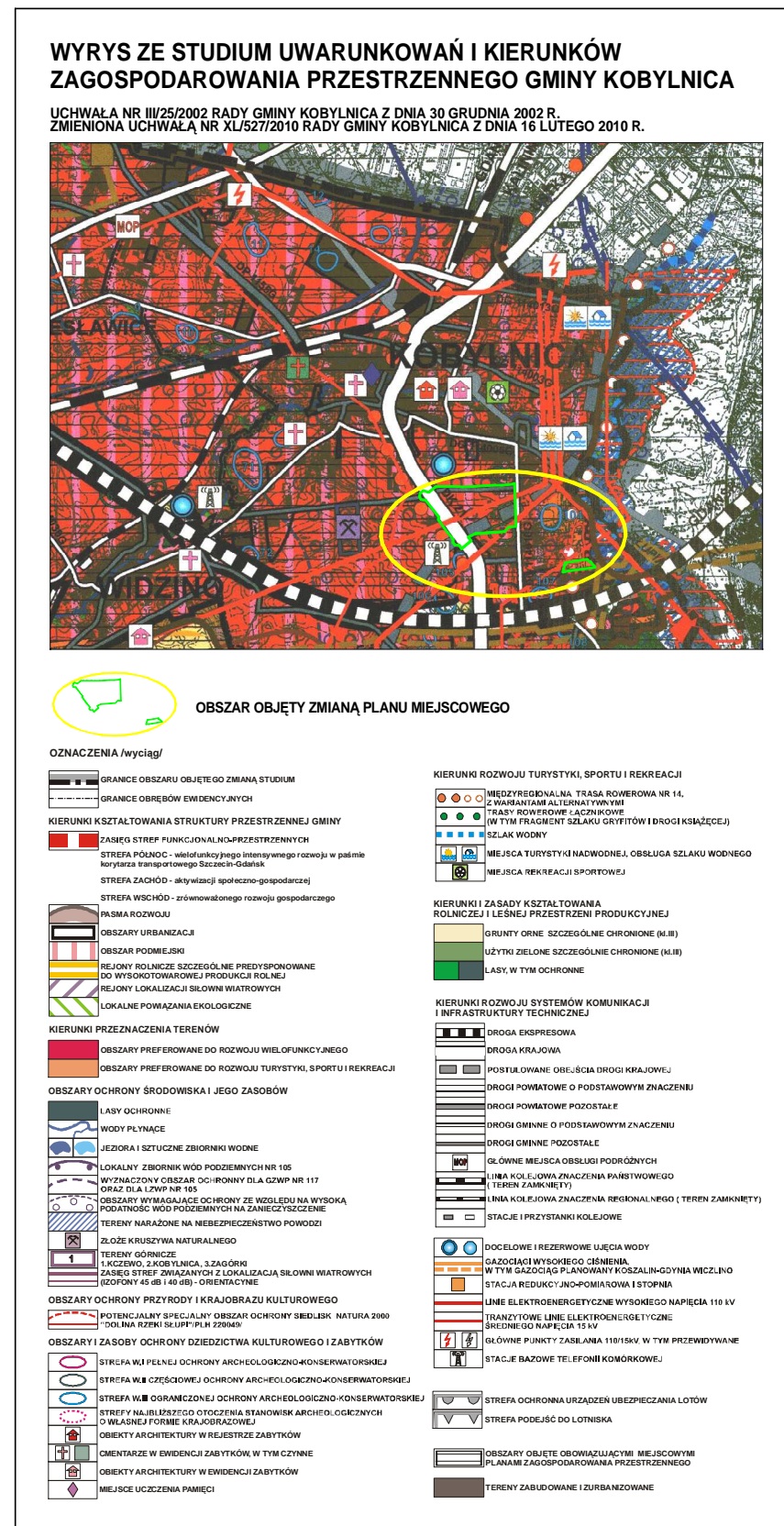
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOBYLNICA - POŁUDNIE" DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI KOBYLNICA POMIĘDZY ULICAMI GŁÓWNĄ I KASZTANOWĄ ORAZ OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 1143/4

SKALA 1:1000



OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UM TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZL TEREN ZIELENI LEŚNEJ
- ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ
- Z TEREN ZIELENI
- E TEREN ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- KG TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KXJ TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- KX TEREN CIĄGU PIESZEGO
- KX TEREN CIĄGU PIESZEGO
- ŚCIEŻKA ROZROWNA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA OD NAPONOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN 110 kV
- STREFA W PEŁNEJ OCHRONIE ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W WOJEWÓDZKIEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA W CZĘŚCOWEJ OCHRONIE ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W WOJEWÓDZKIEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA NAJBLIŻSZEJ OTOCZENIA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO O WŁASNEJ FORMIE KRAJOBRAZOWEJ
- ISTNIEJĄCA NAPONOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110 kV
- PLANOWANA NAPONOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110 kV
- ISTNIEJĄCA NAPONOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV
- ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA
- GRANICE OBSZARU ZMIELOROWANEGO
- ROWY



221206_2 - gmina Kobylnica
221206_2.0005 - obręb Kobylnica
ul. Główna - Kasztanowa,
działka 1143/4 /część/

Mapa do celów planistycznych
1:1000

Mapa sporządzona przez:
"Geoservis" Sp. z o.o. w Słupsku
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500
Mapa aktualna na dzień 22.10.2012 r.

UKWA
skład wyodrębnionych 2002 strona 6
został opracowany: strona 6/60

Mapa wykonana została bez wzięcia
pod uwagę istniejących granic
własności i w sągach wieczystych.

WYKONANIE PRAC PROJEKTOWYCH W ZAKRESIE:
1. Opracowanie projektu planu zagospodarowania przestrzennego
2. Sporządzenie mapy zasadniczej
3. Sporządzenie mapy do celów planistycznych

mgr inż. Rafał Wiśniewski
mgr inż. arch. Rafał Wiśniewski

Opracowanie w sprawie sporządzenia planu:
WÓJT GMINY KOBYLNICA
UL. GŁÓWNA 20, 76-251 KOBYLNICA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOBYLNICA - POŁUDNIE"
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI KOBYLNICA POMIĘDZY ULICAMI GŁÓWNA I KASZTANOWĄ
ORAZ OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 1143/4

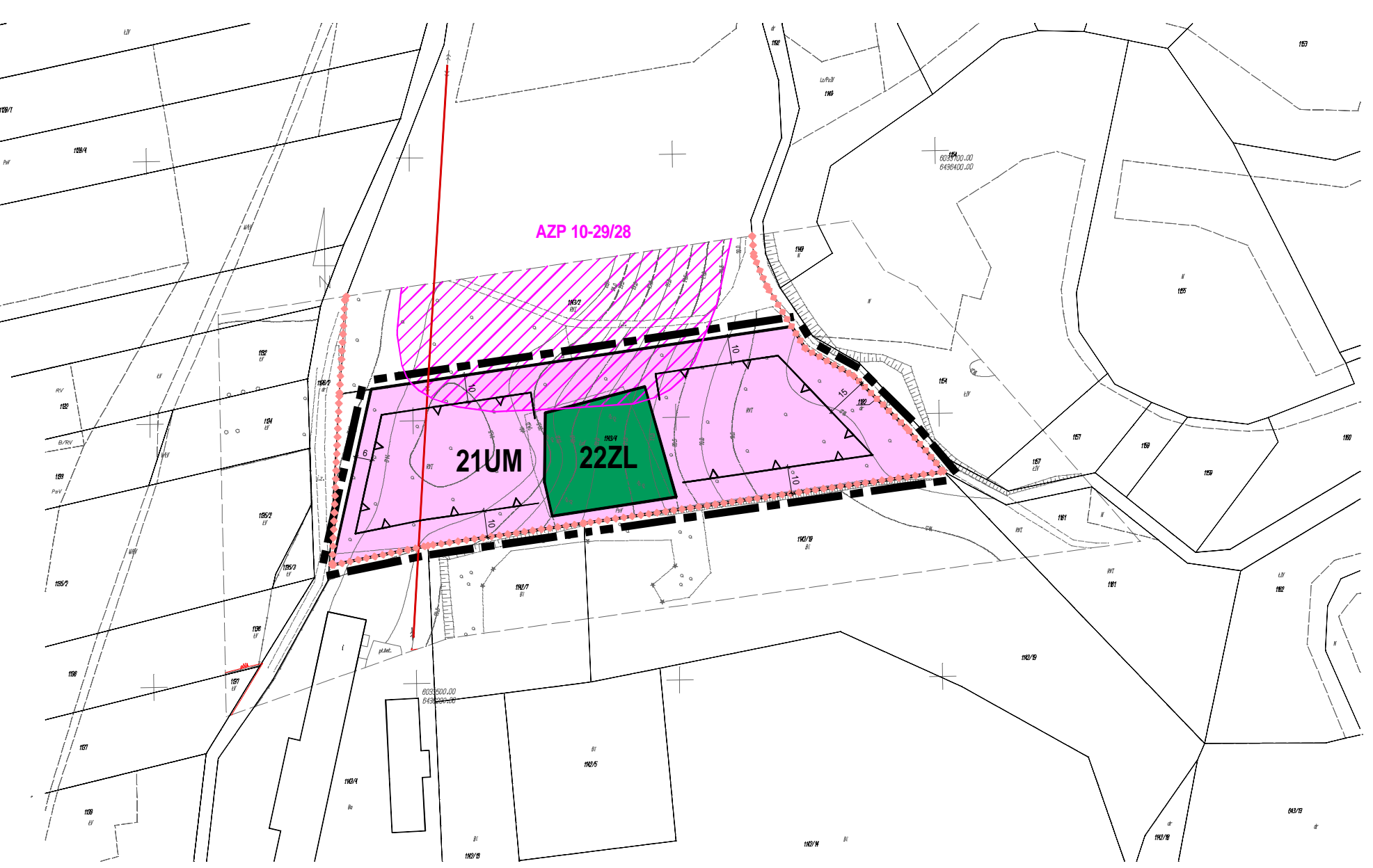
Zespół autorów:
mgr inż. Maria-Jolanta Wiśniewska upr. urb. nr 1621
mgr inż. arch. Rafał Wiśniewski
mgr inż. arch. Rafał Wiśniewski
mgr inż. arch. Rafał Wiśniewski

skala
1:1000

Koordinacja ze strony Urzędu Gminy Kobylnica:
mgr inż. arch. Rafał Wiśniewski

STRADA Biuro Projektowe

data
2013



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/383/2013
Rady Gminy Kobylnica
z dnia 14 listopada 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego „Kobylnica-Południe” dla obszaru położonego we wsi Kobylnica pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową oraz obejmującego część działki nr 1143/4

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru położonego we wsi Kobylnica pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową oraz obejmującego część działki nr 1143/4, które odbyło się w dniach od 23 sierpnia 2013 r. do 20 września 2013 r. oraz w wyznaczonym terminie tj. do 4 października 2013 r., do ustaleń projektu zmiany planu miejscowego wniesiono 4 uwagi, 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.), zawarte w 3 pismach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga następująco o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru położonego we wsi Kobylnica pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową oraz obejmującego część działki nr 1143/4:

1. Uwagi /wpływ pisma 04.09.2013 r./

dotyczą: terenu 16UM – dz. nr 1059/24

- 1) Uwzględnienie zapisu, że do czasu realizacji drogi oznaczonej nr 09KD dopuszcza się możliwość korzystania z istniejącego zjazdu.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona. Zapisy projektu zmiany planu miejscowego odpowiednio uzupełniono, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt 1 lit. b tiret piąte.

- 2) Uszczegółowienie zapisu w punkcie dotyczącym zabudowy mieszkaniowo-usługowej poprzez dodanie „dopuszcza się usługi obsługi komunikacji”.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Teren 16UM - zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe”, przeznaczony był na cele komunikacyjne. Stanowi kontynuację terenu oznaczonego w ww. planie miejscowym jako SW.69UM, dla którego 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, ponadto dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Mając na uwadze powyższe pozostawiono takie same ustalenia, jak w zmienianym planie miejscowym, bez uszczegółowienia.

2. Uwaga /wpływ pisma 04.09.2013 r./

dotyczy: terenu 21UM – dz. nr 1143/4

Przesunięcie linii zabudowy z odległości 20 m na 10 m od granicy działki.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona. W związku z występowaniem strefy W.I pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, po uzyskaniu odpowiedzi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wprowadzono odpowiednie ustalenie w projekcie zmiany planu miejscowego.

3. Uwaga /wpływ pisma 01.10.2013 r./

dotyczy: terenu drogi 05KL, w zmienianym planie miejscowym „Kobylnica-Południe” - SE.09KZ – dz. nr 1096

Brak zgody na planowaną lokalizację drogi gminnej SE.09KZ.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona. Droga 05KL, w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” oznaczona jako SE.09KZ, zaliczona jest do układu podstawowego i stanowi łącznik pomiędzy ul. Kasztanową /poza obszarem objętym planem miejscowym/ a drogą krajową nr 21 - ulicą Główną (teren 01KG). W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono uzgodnione, na etapie sporządzania obowiązującego mpzp „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.), z GDDKiA O/Gdańsk ustalenia dotyczące m. in. lokalizacji skrzyżowań drogi krajowej z drogami przyległymi, pozostawiając niezmienione skrzyżowania drogi krajowej nr 21, oznaczonej w obowiązującym mpzp jako SE.01KG, a w projekcie zmiany planu jako 01KG z drogami: SW.05KZ, w projekcie zmiany planu – 03KZ i SE.09KZ, w projekcie zmiany planu – 05KL oraz SW.06KZ, w projekcie zmiany planu – 04KZ i SE.90.1KR, w projekcie zmiany planu – 02KG.

W projekcie zmiany planu miejscowego, po rozważeniu funkcjonowania systemu komunikacyjnego w tym rejonie wsi, a także obsługi komunikacyjnej w obszarze objętym planem, zdecydowano o zmianie klasyfikacji technicznej, co umożliwiło zmniejszenie szerokości drogi w liniach rozgraniczających do 15 m, a w konsekwencji dołączenie fragmentów powierzchni do terenów sąsiadujących, w tym na działce nr 1096.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/383/2013

Rady Gminy Kobylnica

z dnia 14 listopada 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego „Kobylnica-Południe” dla obszaru położonego we wsi Kobylnica pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową oraz obejmującego część działki nr 1143/4 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady 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, że zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru położonego we wsi Kobylnica pomiędzy ulicami Główną i Kasztanową oraz obejmującego część działki nr 1143/4, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane sukcesywnie z budżetu gminy oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych Gminy Kobylnica.