

UCHWAŁA Nr 79/112/2003
RADY GMINY GŁÓWCZYCE
z dnia 28 listopada 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Główny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity: Dz. U. nr 142 z 2001 roku poz. 1591 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 i art. 18 ust.3 w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity: Dz.U. nr 15 poz. 139 z 1999 roku z późniejszymi zmianami/ a także w myśl art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz.U. nr 80 poz. 717/ na wniosek Wójta Gminy Główny Rada Gminy Główny uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główny.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główny w skali 1: 5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - granice opracowania planu;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
 - symbole cyfrowo-literowe oznaczające numer porządkowy i funkcję danej jednostki terenowej;
 - linie podziału wewnętrznego, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę ich przebiegu pod warunkiem zachowania zasady podstawowej.

§ 3

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU.

1. USTALENIA OGÓLNE.

Przyjmuje się następujące ustalenia obowiązujące dla całego obszaru opracowania:

1.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obiektów i obszarów ustala się jako podstawową zasadę współdziałania Wójta Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie określonym w ustawie o ochronie dóbr kultury, w tym :

- współdziałanie w zakresie rozpoznawania stanu zasobu ;-
- wspólne określenie programów użytkowych dla obiektów objętych ochroną konserwatorską wymagających zmiany sposobu użytkowania ;
- wspólne ponoszenie odpowiedzialności materialnej niezbędnej dla ratowania i utrzymania obiektów dziedzictwa kulturowego.

1.2. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

Wartościowe zadrzewienia na całym obszarze opracowania podlegają ochronie. Usytuowanie wjazdów na teren nieruchomości nie może kolidować z istniejącymi drzewami przydrożnymi.

1.3. W zakresie ochrony obszarów zmeliorowanych

- projektowane inwestycje budowlane na obszarach A i B wymagają wykonania dodatkowych urządzeń melioracyjnych zapobiegających powstawaniu szkód na terenach przyległych;
- nowe nasadzenia drzew i krzewów nie mogą niszczyć urządzeń drenarskich ani utrudniać konserwacji głównych cieków obszarów zmeliorowanych.

1.4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:

- sukcesywną modernizację istniejących ulic pod kątem ich dostosowania do parametrów technicznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r;
- szerokość dróg i ulic nowoprojektowanych powinna zapewnić możliwość umieszczenia w ich pasie drogowym podziemnych elementów i systemów infrastruktury technicznej;
- w przekroju ulic Słupskiej, Skórzyńskiej i Ciemińskiej należy przewidzieć możliwość budowy równoległej ścieżki rowerowej;
- odprowadzenie wód deszczowych z pasa drogowego na obszarach zabudowanych do sieci kanalizacji deszczowej, na pozostałych obszarach do rowów odwadniających;
- dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych na wydzielonych pasach wzdłuż jezdni ulic klasy L i D, a wyjątkowo klasy Z.

1.5. W zakresie uzbrojenia technicznego terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowo-składowej i urządzeń technicznych ustala się następujące zasady :

- zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu wiejskiego na warunkach określonych przez gestora sieci;
- odprowadzenie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków w Głównych;
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach własnych działek, a z powierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów po wstępnym oczyszczeniu w separatorze;
- gromadzenie odpadów stałych po segregacji według grup asortymentowych w szczelnych pojemnikach; wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
- ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii lub z ciepłowni lokalnych;

Ustalenia w zakresie uzbrojenia technicznego dla siedlisk rolniczych określa się każdorazowo indywidualnie w kartach terenu.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A01-MM ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Mickiewicza i Kościuszki; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się podział wtórny na działki budowlane.

Zasady zagospodarowania: zachowanie stanu istniejącego; sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; zagospodarowanie działki przez zakładanie trawników, zakrzewień, ogródków itp.; na obszarach wolnych przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 25 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: linia zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej; obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania;

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne nr: 12 i 14 przy ul. Kościuszki są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Podczas remontów elewacji zachować istniejący detal architektoniczny, wielkość otworów okiennych, a podczas wymiany stolarki okiennej zachować pierwotne podziały oraz pierwotną stolarkę drzwiową zewnętrzną wraz z witrynami sklepowymi. Przy przebudowie i rozbudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków. Budynki mieszkalne nr: 2, 4, 6 i 6A, 10 i 20 przy ul. Kościuszki, nr 11 przy ul. Mickiewicza, budynek gimnazjum przy ul. Szkolnej oraz sala widowiskowa w budynku nr 8 przy ul. Kościuszki (obecnie Urząd Gminy) są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Podczas remontów elewacji zachować istniejący detal architektoniczny, wielkość otworów okiennych, a podczas wymiany stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy przebudowie i rozbudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A02-MM ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy Mickiewicza, Kościuszki wewnętrzną drogą dojazdową; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się podział wtórny na działki budowlane.

Zasady zagospodarowania: zachowanie stanu istniejącego; na obszarach wolnych przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług; sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 25 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci w nawiązaniu do istniejących obiektów.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne nr: 1, 3, 5, 7 przy ul. Kościuszki i budynek mieszkalno - usługowy nr 3 przy ul. Mickiewicza są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Podczas remontów elewacji zachować istniejący detal architektoniczny, wielkość otworów okiennych, a podczas wymiany stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy przebudowie i rozbudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A03-UK ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : teren przykościelny z lokalizacją budynku plebani.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Kościuszki.

Zasady podziału: istniejące granice nieruchomości do zachowania.

Zasady zagospodarowania: zachowanie istniejącego zagospodarowania; budynek plebani do adaptacji; dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska.

Zasady obsługi technicznej : patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: Plebania przy ul. Kościuszki 2 - obiekt wpisany do rejestru zabytków, poz. rej. A-315/4. Wszelkie prace remontowe i prace porządkowe na terenie zespołu powinny bezwzględnie uzyskać zgodę Pomorskiego Konserwatora Zabytków i być wykonywane zgodnie z uzyskanym zezwoleniem.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A04-U ustala się:

Funkcja podstawowa: teren istniejących usług kultury, handlu i przetwórstwa.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z ul. Kościuszki.

Zasady podziału: istniejący podział do adaptacji, możliwość scalenia.

Zasady zagospodarowania: sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; zadrzewić i zakrzewić min. 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi; istniejący zakład przetwórstwa mięsnego pozostawić w użytkowaniu tymczasowym, przy czym działalność nie może powodować przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku na granicy własności terenu objętego inwestycją.

Zasad kształtowania zabudowy: adaptacja istniejących obiektów bez prawa rozbudowy.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek mieszkalny nr: 1 przy ul. Ciemińskiej jest wpisany do ewidencji konserwatorskiej. Podczas remontów elewacji zachować istniejący detal architektoniczny, wielkość otworów okiennych, zachować lub zrekonstruować pierwotną stolarkę okienną, zachować pierwotną stolarkę drzwiową zewnętrzną i witryny. W przypadku wymiany pokrycia dachu zastosować dachówkę ceramiczną. Przy przebudowie i rozbudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A05-MM ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Podgórnej; parkowanie w granicach jednostki, ilość stanowisk - nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: adaptacja budynków mieszkalnych bez prawa zabudowy; sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek mieszkalno-usługowy nr 17 przy ul. Kościuszki jest wpisany do ewidencji konserwatorskiej. Podczas remontów elewacji zachować istniejący detal architektoniczny, wielkość otworów okiennych, a podczas wymiany stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy przebudowie i rozbudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A06-MM ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy Ciemińskiej wewnętrzną drogą dojazdową; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenie i podział wtórny na działki budowlane.

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącej zabudowy; na obszarach wolnych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji usług; sukcesywna likwidacja

istniejącej zabudowy substandardowej; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 25 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.
Zasady kształtowania zabudowy: obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połączy w nawiązaniu do istniejących obiektów.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania; .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek mieszkalny nr 3 przy ul. Ciemińskiej jest wpisany do ewidencji konserwatorskiej. Podczas remontów elewacji zachować istniejący detal architektoniczny, wielkość otworów okiennych, a podczas wymiany stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy przebudowie i rozbudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A07-UK ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: zespół kościelny – teren kościoła i czynnego cmentarza rzymsko-katolickiego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Kościuszki.

Zasady podziału: istniejące granice nieruchomości do zachowania.

Zasady zagospodarowania: zachowanie stanu istniejącego; dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska.

Zasady obsługi technicznej: w zakresie niezbędnym do obsługi danej funkcji jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zespół kościelny wpisany do rejestru zabytków, poz. rej. A-315/1-4. W jego skład wchodzi: kościół parafialny, murowany, z poł. XVIII w., rozbudowany w 1891 r. – poz. rej. A-315/1; kaplica grobowa, murowana, z 1869 r. – poz. rej. A-315/2; kaplica cmentarna, murowana, pocz. XX w. – poz. rej. A-315/3. Zakres prac remontowych i prace porządkowe na terenie zespołu powinny bezwzględnie uzyskać zgodę Pomorskiego Konserwatora Zabytków i być wykonywane zgodnie z uzyskanym zezwoleniem.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A08-ZŁ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: kontynuacja ekologicznego korytarza wzdłuż Strugi Głównicy.

Zasady zagospodarowania: obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia; wzdłuż cieku Strugi Głównicy zachować pas terenu zieleni niskiej zapewniającej dostęp do koryta cieku; utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania; dopuszcza się urządzenie ciągu spacerowego wzdłuż Strugi Głównicy; dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni zgodnie z miejscowymi warunkami środowiska przyrodniczego; zbocze wzgórza zabezpieczyć przed erozją zielenią krzewiastą; teren położony bezpośrednio przy cieku Strugi Głównicy zachować jako tereny zieleni niskiej zapewniające dostęp do koryta Strugi.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A09-RP/ZZ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: łąki i pastwiska kl. IV i V, fragmentarycznie grunty rolne kl. IV.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z istniejącego układu polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopięnną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliska parterowa; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połączy od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych i pośrednich; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: Strefa „W” bezwzględnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej oznaczona na rysunku planu numerem 14 jest to obszar stanowiska archeologicznego o własnej formie krajobrazowej i wraz ze strefą ochrony krajobrazowej ujęte są w rejestrze zabytków pod numerem A-a-77. Celem ochrony jest zachowanie najcenniejszych zasobów archeologicznych regionu pomorskiego. Ustala się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej związanej z pracami ziemnymi bądź przekształceniami krajobrazu. W przypadku zamiaru wykonania prac porządkowych czy pielęgnacyjnych inwestor zobowiązany jest uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który każdorazowo określi zakres i warunki prowadzenia tych prac.

Strefy „OW” obserwacji archeologiczno-konserwatorskiej i ochrony stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu numerami: 167,168 są to obszary występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury odpowiednio pod numerami: 6-32/30, 6-32/33. Ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefach, interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia reliktywów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu. Zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A10-MR ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową gospodarczą związaną z gospodarką rolną.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu siedlisk z ul. Ciemińskiej wewnętrzną drogą dojazdową.

Zasady podziału: podział na działki siedliskowe po uprzednim scaleniu i podziale wtórnym; powierzchnia działki siedliskowej nie mniejsza niż 3000 m².

Zasady zagospodarowania: budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; dozwolona lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopienną.

Zasady kształtowania zabudowy: liczba kondygnacji użytkowych 1; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A11-MR ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową gospodarczą związaną z gospodarką rolną.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu siedlisk z ul. Ciemińskiej wewnętrzną drogą dojazdową.

Zasady podziału: podział na działki siedliskowe po uprzednim scaleniu i podziale wtórnym; powierzchnia działki siedliskowej nie mniejsza niż 3000 m².

Zasady zagospodarowania: budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; dozwolona lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio- i wysokopienną.

Zasady kształtowania zabudowy: liczba kondygnacji użytkowych 1; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych

w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A12-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulic: Ciemińskiej, Kościuszki, Witosa i Dworcowej; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenie i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia działki w nowym podziale nie mniejsza niż 800 m².

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącej zabudowy; na obszarach wolnych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji usług; sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 25 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci w nawiązaniu do istniejących obiektów;

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne nr 8 przy ul. Podgórnej i nr 27 przy ul. Kościuszki oraz nr 11 przy ul. Dworcowej są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Podczas remontu elewacji zachować istniejący detal architektoniczny, wielkość otworów okiennych, przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Budynek przy ulicy Kościuszki 27 – zachować pierwotną stolarkę drzwiową zewnętrzną. Budynek przy ulicy Dworcowej 11 – zachować lub zrekonstruować stolarkę okienną, drzwiową i pierwotne ogrodzenie posesji.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A13-RP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: grunty rolne kl. IV, fragmentarycznie kl. III b.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z ul. Ciemińskiej i istniejącego układu polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopięnną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliska parterowa; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30⁰ do 50⁰; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych i pośrednich; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: Strefa „OW1” względnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej oznaczona na rysunku planu numerem: 56 jest to obszar stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury pod numerem: 6-32/35. Celem ochrony jest udokumentowanie reliktyw osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu. Zakres archeologicznych badań ratowniczych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu.

Strefy „OW” obserwacji archeologiczno-konserwatorskiej i ochrony stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu numerami: 169, 170, 171 i 173 są to obszary występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury odpowiednio pod numerami: 6-32/34, 6-32/36, 6-32/38 i 6-32/47. Ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefach, interwencyjnych badań archeologicznych w formie

nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu. Zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną .

Dla obszaru oznaczonego symbolem A14-RP/ZZ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: jak wyżej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacji kołowej obszaru z drogi gminnej oraz istniejących polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopienną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliska parterowa; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych i pośrednich; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: znajdujące się na terenie bagno stanowi użytek ekologiczny utworzony na mocy uchwały Rady Gminy w Główniczach nr 30/383/98 z dnia 20.04.1998. W odniesieniu do tego użytku obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale jak wyżej; zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną; zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m od granicy lasu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A15-LS ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : jak wyżej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu lasów z istniejącej sieci lokalnych dróg gminnych.

Zasady zagospodarowania: obowiązuje zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania; dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych oraz uzupełnienie istniejącej zieleni zgodnie z warunkami określonymi przez Nadleśnictwo Państwowe w Damnicy.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A16-MR ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową gospodarczą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu siedlisk z istniejącej drogi gminnej wewnętrzną drogą dojazdową.

Zasady podziału: podział na działki siedliskowe po uprzednim scaleniu i podziale wtórnym; powierzchnia działki siedliskowej nie mniejsza niż 3000 m².

Zasady zagospodarowania: budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; dozwolona lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio- i wysokopienną.

Zasady kształtowania zabudowy: liczba kondygnacji użytkowych 1; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,

wywóz na punkt zlewny oczyszczalni ścieków. Nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych i pośrednich; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m od granicy lasu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A17-MR ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową gospodarczą związaną z gospodarką rolną.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu siedlisk z istniejącej drogi gminnej wewnętrzną drogą dojazdową.

Zasady podziału: podział na działki siedliskowe po uprzednim scaleniu i podziale wtórnym; powierzchnia działki siedliskowej nie mniejsza niż 3000 m².

Zasady zagospodarowania: budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; dozwolona lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio- i wysokopienną.

Zasady kształtowania zabudowy: liczba kondygnacji użytkowych - 1; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, wywóz na punkt zlewny oczyszczalni ścieków. Nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych i pośrednich; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m od granicy lasu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A18-LS ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : jak wyżej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu lasów z istniejącej sieci lokalnych dróg gminnych.

Zasady zagospodarowania: obowiązuje zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania; dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych oraz uzupełnienie istniejącej zieleni zgodnie z warunkami określonymi przez Nadleśnictwo Państwowe w Damnicy;

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A19-RP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: grunty rolne kl. IV.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa drogowa obszaru z istniejącej sieci polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopienną.

Zasady kształtowania zabudowy: liczba kondygnacji użytkowych - 1; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych i pośrednich; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na

płynne odchody zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną .

Dla obszaru oznaczonego symbolem A20-RP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: grunty rolne kl. IV, fragmentarycznie kl. III b.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa drogowa obszaru z istniejącej sieci polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopienną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliska parterowa; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30⁰ do 50⁰; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych , nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych i pośrednich; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: Strefa „OW” obserwacji archeologiczno-konserwatorskiej i ochrony stanowisk archeologicznych oznaczona na rysunku planu numerem: 176 jest to obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury pod numerem: 6-32/53; Ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefach, interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu. Zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną .

Dla obszaru oznaczonego symbolem A21-TE ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : punkt zasilający Główny 15/0,4 kV.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność urządzeń nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości związanych z oddziaływaniem tych urządzeń na środowisko.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A22-ZŁ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : rolne użytki zielone.

Zasady zagospodarowania: utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania; dopuszcza się uzupełnienie istniejących elementów zieleni zgodnie z miejscowymi warunkami siedliska ;

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A23-ZD ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : indywidualne działki warzywno-sadownicze intensywnej uprawy.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu ogródków z istniejącej drogi zbiorczej (ul. Torowa); dostęp do działek projektowanym układem ścieżek dla pieszych o szerokości 3,0m; parkowanie na zewnątrz zespołu w zatokach postojowych usytuowanych wzdłuż ul. Torowej.

Zasady podziału: podział na działki indywidualne o powierzchni nie większej niż 500m²; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m.

Zasady zagospodarowania: sposób zagospodarowania działki dowolny; dopuszcza się budowę obiektu gospodarczego; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynek gospodarczy parterowy ; wysokość budynku mierzona od poziomu posadzki parteru do najwyższej krawędzi dachu 4,5 m; architektura obiektu odpowiadająca pełnionej funkcji traktowana indywidualnie.

Zasady obsługi technicznej: teren ogródków wyposażać w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A24-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy Witosa wewnętrzną drogą dojazdową; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania , dopuszcza się scalenie i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia działki w nowym podziale nie mniejsza niż 800 m².

Zasady zagospodarowania: na pojedynczej działce można wybudować jeden budynek mieszkalny lub wolnostojący obiekt usługowo-mieszkalny. Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży; nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od linii regulacyjnej ulicy i dróg dojazdowych; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 25 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością podpiwniczenia i użytkowego wykorzystania poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A25-US ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : tereny usług sportu czynnego i biernego oraz rekreacji.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Witosa i drogi gminnej; parkowanie w granicach jednostki, ilość stanowisk - 5 stanowisk na 100 użytkowników.

Zasady podziału: istniejący podział do scalenia.

Zasady zagospodarowania: wymaga się opracowania szczegółowego programu oraz koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; budowa urządzeń sportu i wypoczynku służących funkcji podstawowej (boiska do gier małych, korty tenisowe, place zabaw, ciągi spacerowe) oraz zaplecza sanitarnego; dozwolone wykorzystywanie istniejącego oczka wodnego do celów rekreacyjnych; istniejące oczko wodne i ciek wodny zrewaloryzować, zagospodarować brzegi, obsadzić roślinnością nawodną; dozwolona lokalizacja usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, rekreacji oraz małego mieszkania jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; dozwolona lokalizacja urządzeń małej architektury i form przestrzennych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; zagospodarowanie uzupełnić nasadzeniami drzew i krzewów zgodnie z miejscowymi warunkami środowiska przyrodniczego.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A26-UP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: ośrodek usługowy z wykorzystaniem istniejącego obiektu na cele usług publicznych z dopuszczeniem lokalizacji usług komercyjnych z zakresu handlu , żywienia i rozrywki . Dozwolona jest lokalizacja mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu usług z ul. Dworcowej; parkowanie na terenie usług w granicach własnych , liczba miejsc postojowych minimum 5 na 100 użytkowników.

Zasady podziału: podział istniejący do adaptacji; możliwość scalenia i wtórnego podziału w zależności od potrzeb.

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącego budynku administracyjnego, dopuszcza się możliwość rozszerzenia działalności o nowe funkcje usługowe; wymaga się opracowania szczegółowego programu oraz koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 30 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 60 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi , w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności .

Zasady kształtowania zabudowy: utrzymanie istniejącego charakteru głównego obiektu; nowa zabudowa o zróżnicowanym charakterze w zależności od pełnionej funkcji; zabudowa parterowa; dopuszcza się obiekty dwukondygnacyjne uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek administracyjny nr: 17 przy ul. Dworcowej jest wpisany do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewację budynku z zachowanym w całości zabytkowym detałem architektonicznym, przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy przebudowie i rozbudowie w/w budynku wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A27-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się zjazd dla pojazdów skręcających w prawo; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania.

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych zachowanie stanu istniejącego; zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów bez uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Dróg.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem A28-W-KZ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: droga wojewódzka nr 213, klasa techniczna: droga zbiorcza.

Zasady zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 20 m; dopuszcza się zmianę szerokości przekroju drogi dla potrzeb infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją podstawową na warunkach określonych przez zarządcę drogi; zachować istniejące skrzyżowania z drogami powiatowymi i gminnymi; skrzyżowanie z ulicą Klęcińską – do zamknięcia po przesunięciu w kierunku zachodnim wlotu do drogi wojewódzkiej; na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem B35-MN dopuszcza się zjazd dla pojazdów skręcających w prawo; obsługa komunikacyjna terenów przylegających do drogi wojewódzkiej oraz wtórnych podziałów nieruchomości wyłącznie poprzez określone drogi dojazdowe.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: odprowadzanie wód opadowych na terenach zabudowy kanalizacją deszczową z podczyszczeniem przed wprowadzeniem do odbiornika, na terenach otwartych rowy odwadniające.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B01-MM ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Mickiewicza; parkowanie w granicach własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: adaptacja budynków mieszkalnych; dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na działce nr 418; sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej.

Zasady kształtowania zabudowy: utrzymanie istniejącego charakteru pierzei.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek mieszkalny nr: 2, 6 i nr 8 (pozostałość zespołu folwarcznego) przy ul. Mickiewicza, budynek mieszkalno-usługowy nr 4 przy ul. Mickiewicza są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewację budynku z zachowanym zabytkowym detałem architektonicznym, przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotną wielkość i podziały. Budynek przy ul. Mickiewicza 6 – zachować pierwotną stolarkę drzwiową zewnętrzną. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B02-UP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: budynek pałacowy z przeznaczeniem na lokalizację usług publicznych ogólnodostępnych, dopuszcza się inne formy zagospodarowania, nie powodujące istotnych zmian w zabytkowym charakterze obiektu. Budynek i istniejąca zieleń parkowa stanowi integralną część zespołu pałacowo - parkowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do obiektu z istniejącej drogi gospodarczej; parkowanie w granicach własnych.

Zasady podziału: istniejące granice nieruchomości do zachowania.

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącego budynku; zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów; teren istniejącego parku uzupełnić gatunkami zgodnymi z pierwotnym zasadzeniem; istniejący na części nieruchomości ogród warzywny przekształcić na teren zieleni parkowej integralnie związanej z częścią północną; istniejące starodrzew otoczyć opieką jak dla pomników przyrody.

Zasady kształtowania zabudowy: utrzymanie dotychczasowego charakteru obiektu.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zespół pałacowo-parkowy jest wpisany do rejestru zabytków, poz. rej. A-248. W skład zespołu wchodzi: pałac neogotycki, murowany, z poł XIX w. oraz park z 2 poł. XIX w. Zakres prac remontowych, prace porządkowe oraz wycinki drzew w parku (działka nr 544/7, 544/8 i 544/41) powinny bezwzględnie uzyskać zgodę Pomorskiego Konserwatora Zabytków i być wykonywane zgodnie z uzyskanym zezwoleniem. Na terenie znajdują się: lipa drobnolistna (nr rej. gm.19), dąb czerwony (nr rej. gm. 20), dąb czerwony (nr rej. gm. 21) uznane za pomniki przyrody na mocy uchwały nr 28/381/98 Rady Gminy w Głównych z dnia 18.03.1998. W odniesieniu do nich obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale jak wyżej.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B03-ZP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: skwer przydrożny ogólnodostępny.

Zasady podziału: istniejące granice do zachowania.

Zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy obszaru; istniejący starodrzew otoczyć opieką jak dla pomników przyrody; dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B04-MM ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulic: Mickiewicza, Torowej i Głuchej; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenia i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia działek w nowym podziale nie mniejsza niż 800 m².

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych zachowanie stanu istniejącego; sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; zagospodarowanie wolnej przestrzeni przez zakładanie trawników, zakrzewień, ogródków itp.; na nowo wydzielonych działkach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem budowy wolnostojącego garażu wraz z zapleczem gospodarczym; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ul. Torowej i Głuchej - 8,0 m od linii rozgraniczających ulic; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek mieszkalny nr 14 przy ul. Mickiewicza (pozostałość zespołu folwarcznego) i przylegająca do niego murowana brama oraz budynek mieszkalny nr 22 przy ul. Mickiewicza są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detalem architektonicznym. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B05-MM ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulic: Mickiewicza i Torowej; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenia i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia działki w nowym podziale nie mniejsza niż 800 m².

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych zachowanie stanu istniejącego; sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; zagospodarowanie wolnej przestrzeni przez zakładanie trawników, zakrzewień, ogródków, itp.; na nowo wydzielonych działkach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług oraz budowy wolnostojącego garażu wraz z zapleczem gospodarczym; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Dworcowej w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, wzdłuż ulicy Torowej i Głuchej - 8,00 m od linii rozgraniczających ulic;

powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połączy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne: nr: 32 przy ul. Mickiewicza, nr 8 i 10 przy ul. Dworcowej oraz budynek mieszkalny nr 12 przy ul. Dworcowej (obecnie przedszkole) są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Należy zachować elewacje budynków z zabytkowym detalem architektonicznym. Budynek przy ul. Dworcowej 10 – zachować lub zrekonstruować pierwotną stolarkę okienną. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B06-RH ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: zespół obiektów pomocniczych gospodarki hodowlanej, przeznacza się do zmiany funkcji na ogólnodostępne usługi publiczne z dopuszczeniem usług komercyjnych.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do zespołu z istniejącej drogi gospodarczej oraz ul. Torowej po jej przebudowie; parkowanie na terenie własnym.

Zasady zagospodarowania: istniejący zespół gospodarczy w użytkowaniu tymczasowym, do czasu zmiany funkcji działalność ta nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu;

Zasady kształtowania zabudowy: utrzymanie istniejącego charakteru obiektów.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: stodoła, obora i brama między nimi (pozostałość zespołu folwarcznego) są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detalem architektonicznym. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B07-ZŁ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny łąk i zakrzewień przybrzeżnych stanowiące fragment korytarza ekologicznego Strugi Głównicy.

Zasady zagospodarowania: istniejący budynek mieszkalny do adaptacji bez prawa rozbudowy; obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia; wzdłuż cieku Strugi Głównicy zachować pas terenu zieleni niskiej zapewniającej dostęp do koryta cieku; dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni zgodnie z miejscowymi warunkami środowiska przyrodniczego.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: teren zalewowy, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B08-ZLP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zieleni parkowej stanowiące rozwinięcie parku dworskiego, stanowiące jednocześnie fragment korytarza ekologicznego Strugi Głównicy.

Zasady zagospodarowania: obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia; wzdłuż cieku Strugi Głównicy zachować pas terenu zieleni niskiej zapewniającej dostęp do koryta cieku; istniejące zadrzewienia przystosować do pełnienia funkcji rekreacyjnej przez urządzenie ciągów spacerowych wraz z niezbędnym wyposażeniem oraz elementami małej architektury i oświetlenia; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 60 % ogólnej powierzchni terenu gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi siedliska; istniejący budynek do adaptacji bez prawa rozbudowy.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B09-ZŁ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny łąk i zakrzewień przybrzeżnych stanowiące fragment korytarza ekologicznego Strugi Głównicy.

Zasady zagospodarowania: obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia; wzdłuż cieku Strugi Głównicy zachować pas terenu zieleni niskiej zapewniającej dostęp do koryta cieku; dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni zgodnie z miejscowymi warunkami środowiska przyrodniczego.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: teren zalewowy, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B10-RH ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: zespół obiektów produkcyjnych gospodarki hodowlanej, przeznaczony do zmiany funkcji z uciążliwej na nieuciążliwą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do zespołu istniejącą drogą gospodarczą oraz z ul. Torowej po jej przebudowie; parkowanie na terenie własnym zakładu.

Zasady podziału: istniejące granice nieruchomości do adaptacji.

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącego budynku głównego; obiekty zdegradowane przeznacza się do rozbiórki; dopuszcza się realizację nowych obiektów po wykonaniu rozbiórek obiektów zdegradowanych; istniejący zakład hodowli pozostawia się w użytkowaniu dotychczasowym, pod warunkiem, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 30 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi, w tym pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4 m wzdłuż granic własności.

Zasady kształtowania zabudowy: utrzymanie istniejącego charakteru zabudowy; obiekty projektowane – parterowe, dostosowane charakterem architektury do pełnionej funkcji.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zakład hodowli zalicza się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, obowiązuje strefa ochronna o szerokości 50,0 m.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B11-ZI ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: zieleni wysoka i niska stanowiąca izolację przed uciążliwościami zakładów produkcji hodowlanej.

Zasady zagospodarowania: dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych; dopuszczalna lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, sportu i rekreacji;

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B12-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z istniejącej drogi gospodarczej projektowanym układem dróg dojazdowych o szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział na indywidualne działki budowlane; powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m.

Zasady zagospodarowania: na pojedynczej działce można wybudować budynek mieszkalny lub wolnostojący obiekt usługowo-mieszkalny. Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży; nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii regulacyjnych dróg dojazdowych; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie oraz użytkowe wykorzystanie poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura bryły budynku mieszkalnego dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B13-ZI ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: zieleni wysoka i niska stanowiąca izolację przed uciążliwościami ruchu drogowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dostępność obszaru z istniejącej drogi gminnej i sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Zasady zagospodarowania: dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych; dopuszczalna lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B14-RH ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: zespół obiektów produkcyjnych gospodarki hodowlanej, przeznaczony do zmiany funkcji z uciążliwej na nieuciążliwą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z istniejącej drogi gospodarczej i z ul. Torowej po przebudowie; parkowanie na terenie własnym zakładu.

Zasady podziału: istniejące granice nieruchomości do regulacji; dopuszcza się scalenie i powtórny podział.

Zasady zagospodarowania: istniejący budynek główny do tymczasowej adaptacji; istniejący budynek drewniany przeznacza się do rozbiórki; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 30 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności.

Zasady kształtowania zabudowy: konieczność przeprowadzenia renowacji obiektu; zabudowa projektowana – parterowa, architektura obiektów kształtowana indywidualnie w zależności od pełnionej funkcji.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność nie może powodować przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B15-ZI ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: zieleń wysoka i średnia stanowiąca osłonę izolacyjną przed uciążliwościami zakładów produkcji hodowlanej.

Zasady zagospodarowania: dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych; dopuszczalna lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, sportu i rekreacji.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B16-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z ul. Torowej oraz projektowanej drogi lokalnej o szer. 12,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział na indywidualne działki budowlane; powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m.

Zasady zagospodarowania: na pojedynczej działce można wybudować budynek mieszkalny lub wolnostojący obiekt usługowo-mieszkalny. Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży; nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii regulacyjnych dróg dojazdowych; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie oraz użytkowe wykorzystanie poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połąci od 30° do 50°; architektura bryły budynku mieszkalnego dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną .

Dla obszaru oznaczonego symbolem B17-U ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: teren skoncentrowanych usług z przewagą usług komercyjnych w zakresie handlu, żywienia, rozrywki, turystyki, finansów, kultury, drobnego rzemiosła. Dozwolona lokalizacja usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego .

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu centrum z projektowanego układu dróg lokalnych o szerokości 12,0 m; parkowanie na obszarze centrum w granicach własnych, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 m² z powierzchni użytkowej .

Zasady zagospodarowania: wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 60 % powierzchni terenu; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 % ogólnej powierzchni terenu.

Zasady kształtowania zabudowy: architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji i roli kompozycji układu; wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; dopuszcza się obiekty wielokondygnacyjne, będące świadomie ustanowionymi i uzasadnionymi dominantami w panoramie krajobrazowej wsi.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność usługowa nie może powodować przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku na granicy własności terenu objętego inwestycją. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B18-UP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny usług publicznych w zakresie nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej. Dozwolona lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu usług z projektowanego układu dróg lokalnych o szer.12,0 m; parkowanie na terenie usług w granicach własnych, liczba miejsc postojowych nie mniej niż 5 na 100 użytkowników.

Zasady zagospodarowania: wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 30 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 60 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności.

Zasady kształtowania zabudowy: charakter zabudowy zróżnicowany w zależności od pełnionej funkcji; wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji i roli w kompozycji układu.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu objętego inwestycją. Zachować pas terenu wolny od zabudowy o szer.10,0 m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B19-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z projektowanej drogi lokalnej i dojazdowej o szer.12,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział na indywidualne działki budowlane; powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m.

Zasady zagospodarowania: na pojedynczej działce można wybudować budynek mieszkalny lub wolnostojący obiekt usługowo-mieszkalny. Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży; nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii regulacyjnych dróg dojazdowych; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie oraz użytkowe wykorzystanie poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura bryły budynku mieszkalnego dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B20-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z projektowanego układu dróg dojazdowych o szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział na indywidualne działki budowlane; powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m.

Zasady zagospodarowania: na pojedynczej działce można wybudować budynek mieszkalny lub wolnostojący obiekt usługowo-mieszkalny. Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży; nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii regulacyjnych dróg dojazdowych; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie oraz użytkowe wykorzystanie poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura bryły budynku mieszkalnego dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B21-PU ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: lokalizacja zakładów produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła. Dozwolona lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu usług z projektowanej drogi lokalnej KL o szer. 20,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie na terenie własnym zakładu, liczba miejsc postojowych nie mniej niż 5 na 100 użytkowników lub 100 zatrudnionych.

Zasady zagospodarowania: powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; nieprzekraczalna linia zabudowy 8m od linii regulacyjnej projektowanej drogi zbiorczej.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji i roli w kompozycji układu.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B22-PU ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: lokalizacja zakładów produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła. Dozwolona lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu usług z projektowanej drogi lokalnej KL o szer. 20,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie na terenie własnym zakładu, liczba miejsc postojowych nie mniej niż 5 na 100 użytkowników lub 100 zatrudnionych.

Zasady zagospodarowania: powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; nieprzekraczalna linia zabudowy 8m od linii regulacyjnej projektowanej drogi zbiorczej.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji i roli w kompozycji układu.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B23-P ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zakładów produkcyjnych i składowych. Dozwolona lokalizacja obiektów zaplecza administracyjno-technicznego i socjalnego oraz mieszkań, a także urządzeń infrastruktury technicznej wraz z zielenią towarzyszącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu zakładów z projektowanej drogi lokalnej g-KL o szer. 20,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie na terenie zakładów w granicach własności, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 osób zatrudnionych;

Zasady podziału: dopuszcza się podział na działki modułowe o powierzchni 0,5 – 0,7 ha.

Zasady zagospodarowania: powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; nieprzekraczalne linie zabudowy 20,0 m od krawężnika jezdni drogi wojewódzkiej nr 213 i 8m od linii regulacyjnej projektowanej drogi g-KL.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność produkcyjna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami; zachować pas terenu wolny od zabudowy o szer. 10,0 m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B24-P ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zakładów produkcyjnych i składowych. Dozwolona lokalizacja obiektów zaplecza administracyjno-technicznego i socjalnego oraz mieszkań, a także urządzeń infrastruktury technicznej wraz z zielenią towarzyszącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu zakładów z projektowanej drogi lokalnej g-KL o szer. 20,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie na terenie zakładów w granicach własności, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 osób zatrudnionych.

Zasady podziału: dopuszcza się podział na działki modułowe o powierzchni 0,5 – 0,7 ha.

Zasady zagospodarowania: powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; nieprzekraczalne linie zabudowy 20,0 m od krawężnika jezdni drogi wojewódzkiej nr 213 i 8m od linii regulacyjnej projektowanej drogi g-KL.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność produkcyjna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami. Zachować pas terenu wolny od zabudowy o szer. 10,0 m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B25-PU ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: lokalizacja zakładów produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła. Dozwolona lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego .

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu usług z projektowanej drogi lokalnej KL o szer. 20,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie na terenie własnym zakładu, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 użytkowników lub 100 zatrudnionych.

Zasady zagospodarowania: powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; nieprzekraczalna linia zabudowy 8m od linii regulacyjnej projektowanej drogi zbiorczej.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji i roli w kompozycji układu.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B26-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Dworcowej, lokalnej i projektowanego układu dróg dojazdowych o szer. 12,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenia i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych zachowanie stanu istniejącego; obiekty urządzeń wodociągowych do adaptacji sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; na nowo wydzielonych działkach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem budowy obiektów usługowo-mieszkalnych oraz wolnostojącego garażu wraz z zapleczem gospodarczym; wzdłuż ul. Dworcowej nieprzekraczalna linia zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, na pozostałych działkach - 6,0 m od linii regulacyjnej ulicy i dróg dojazdowych; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki;

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura bryły budynku dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B27-TW ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: istniejąca lokalizacja budynków hydroforni.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z ul. Torowej.

Zasady podziału: istniejące granice nieruchomości do adaptacji, dopuszcza się powiększenie terenu urządzeń hydroforni.

Zasady zagospodarowania: adaptacja stanu istniejącego, możliwość lokalizacji związanych z przeznaczeniem podstawowym innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B28-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulic: Dworcowej i Torowej projektowanym wewnętrznym układem dróg dojazdowych o szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenia i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych zachowanie stanu istniejącego; na nowo wydzielonych działkach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem budowy obiektów usługowo-mieszkalnych oraz wolnostojącego garażu wraz z zapleczem gospodarczym; wzdłuż ul. Dworcowej nieprzekraczalna linia zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, na pozostałych działkach - 6,0 m od linii regulacyjnej ulicy i dróg dojazdowych; powierzchnia zabudowana

i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura bryły budynku dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B29-P ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zakładów produkcyjnych i składowych. Dozwolona lokalizacja obiektów zaplecza administracyjno-technicznego i socjalnego oraz mieszkań, a także urządzeń infrastruktury technicznej wraz z zielenią towarzyszącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu zakładów z ul. Dworcowej i projektowanej ul. Torowej poszerzonej do szer. 15,0m w liniach rozgraniczających; parkowanie na terenie zakładów w granicach własności, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 osób zatrudnionych.

Zasady podziału: dopuszcza się podział na działki modułowe o powierzchni 0,5 – 0,7 ha.

Zasady zagospodarowania: wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; nieprzekraczalne linie zabudowy 20,0 m od krawężnika jezdni drogi wojewódzkiej nr 213 oraz 8 m od linii regulacyjnej ulic Dworcowej i Torowej.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność produkcyjna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami. Zachować pas terenu wolny od zabudowy o szer. 10,0 m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B30-RP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: grunty rolne kl. III, fragmentarycznie kl. IV a.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z istniejącej drogi gminnej siecią polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopięnną.

Zasady kształtowania zabudowy: liczba kondygnacji użytkowych 1; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do

50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań pośrednich i tymczasowych; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0 m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B31-ZLP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: teren zieleni parkowej stanowiący przedłużenie istniejącego obszaru leśnego, będącego odnogą korytarza ekologicznego Strugi Głównicy.

Zasady zagospodarowania: obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia; uzupełnienie istniejącego drzewostanu nasadzeniami zgodnymi w doborze gatunków z miejscowymi warunkami przyrodniczymi; przystosowanie do pełnienia funkcji rekreacyjnej przez urządzenie ciągów spacerowych wraz z niezbędnym wyposażeniem oraz elementami małej architektury; dozwolona lokalizacja obiektów sportu, rekreacji i kultury; dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, socjalnej i usług komercyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B32-RP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: grunty rolne kl. III, fragmentarycznie kl. IV a.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z istniejącego układu polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopięnną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliska parterowa; w budynkach mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań pośrednich i tymczasowych; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B33-PU ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: lokalizacja zakładów produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła. Dozwolona lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z istniejącej drogi gminnej projektowaną drogą dojazdową o szer. 12,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie na terenie własnym zakładu, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 użytkowników lub 100 zatrudnionych.

Zasady podziału: dopuszcza się podział na działki modułowe o powierzchni nie mniejszej niż 0,2 – 0,3 ha.

Zasady zagospodarowania: powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej projektowanej drogi dojazdowej.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji i roli w kompozycji układu.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B34-PU ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: lokalizacja zakładów produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła. Dozwolona lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu usług z istniejącej zmodernizowanej drogi gminnej; parkowanie na terenie własnym zakładu, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 użytkowników lub 100 zatrudnionych.

Zasady podziału: dopuszcza się podział na działki modułowe o powierzchni 0,25 ha.

Zasady zagospodarowania: powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi gminnej.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji i roli w kompozycji układu.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mieszkaniowym na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B35-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z istniejącej drogi gospodarczej projektowanym układem dróg dojazdowych o szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział na indywidualne działki budowlane; powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m.

Zasady zagospodarowania: na pojedynczej działce można wybudować budynek mieszkalny lub wolnostojący obiekt usługowy. Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży; nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii regulacyjnych dróg dojazdowych; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie oraz użytkowe wykorzystanie poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura bryły budynku mieszkalnego dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: zachować pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 10,0 m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B36-RP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: grunty rolne kl. III a i kl. IV a.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z istniejącego układu polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopięnną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliska parterowa; w budynkach mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań pośrednich i tymczasowych; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B37-ZLP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zieleni parkowej będącej rozwinięciem parku dworskiego, stanowiące jednocześnie fragment korytarza ekologicznego Strugi Głównicy.

Zasady zagospodarowania: istniejące zadrzewienia przystosować do pełnienia funkcji rekreacyjnej przez urządzenie ciągów spacerowych wraz z niezbędnym wyposażeniem oraz elementami małej architektury i oświetlenia; teren położony bezpośrednio przy cieku Strugi Głównicy zachować jako tereny zieleni niskiej zapewniające dostęp do koryta Strugi; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 60 % ogólnej powierzchni terenów otwartych gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi siedliska.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem B38-TZ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: teren zieleni publicznej przeznaczonej na lokalizację zbiornika retencyjnego oraz zbiorników przeciwpożarowych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd na teren zbiorników z projektowanej drogi zbiorczej g-KL o szer. 20,0 m w liniach rozgraniczających.

Zasady zagospodarowania: teren zbiorników ogrodzić, brzozy zbiorników obsadzić zielenią gatunkami zgodną z miejscowymi warunkami środowiska przyrodniczego; dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcją główną terenu lub obsługujących obszary przyległe; szczegółowe usytuowanie zbiorników, ich ilość i pojemność ustalić na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C01-RP/ZZ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: łąki i pastwiska kl. IV, fragmentarycznie grunty rolne kl. VI.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenów z ul. Skórzyńskiej.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenie i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopięnną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliska parterowa; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: Strefa „OW” obserwacji archeologiczno-konserwatorskiej i ochrony stanowisk archeologicznych oznaczona na rysunku planu numerem: 164 jest to obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury odpowiednio pod numerami: 6-32/26. Ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefach, interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia reliktywów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C02-TK ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : jak wyżej .

Zasady obsługi komunikacyjnej : dojazd z ul. Skórzyńskiej.

Zasady podziału: istniejące granice nieruchomości do adaptacji, dopuszcza się powiększenie terenu urządzeń oczyszczalni .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność urządzeń oczyszczalni ścieków nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń związanych z oddziaływaniem tych urządzeń na środowisko mierzonych na granicy własności terenu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C03-ZŁ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie : tereny łąk i zakrzewień przybrzeżnych stanowiące fragment korytarza ekologicznego Strugi Głównicy .

Zasady zagospodarowania: wzdłuż cieku Strugi Głównicy zachować pas terenu zieleni niskiej zapewniającej dostęp do koryta cieku; dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni zgodnie z miejscowymi warunkami środowiska przyrodniczego.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: teren zalewowy, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C04-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Skórzyńskiej; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania.

Zasady zagospodarowania: adaptacja budynków mieszkalnych; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej; zagospodarowanie wolnej przestrzeni przez zakładanie trawników, zakrzewień, ogródków, itp.

Zasady kształtowania zabudowy: zakaz budowy nowych obiektów.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne nr: 2 przy ul. Skórzyńskiej, nr 1 przy ul. Mickiewicza są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detalem architektonicznym. Budynek przy ul. Mickiewicza 1 – zachować pierwotną stolarkę drzwiową zewnętrzną. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C05-RP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: grunty rolne kl. IV, fragmentarycznie kl. III b.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z ul. Skórzyńskiej i istniejącego układu polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopięnną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliska parterowa; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 10,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań pośrednich i tymczasowych; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: Strefa „OW” obserwacji archeologiczno-konserwatorskiej i ochrony stanowisk archeologicznych oznaczona na rysunku planu numerem: 165 jest to obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury odpowiednio pod numerami: 6-32/27; Ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie, interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia reliktywów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C06-RO/RS ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny przeznaczone pod wyodrębnione gospodarstwa produkcyjne ogrodniczo-sadowniczo-warzywnicze.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z ul. Skórzyńskiej i istniejącego układu dróg.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dopuszczalna lokalizacja obiektów pełniących funkcje komercyjne i mieszkań jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa parterowa; architektura obiektów kształtowana indywidualnie; w budynkach mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C07-US ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny ogólnodostępnych usług publicznych w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, a także obiektów i urządzeń o charakterze historyczno-poznawczym.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu usług z ul. Skórzyńskiej i istniejącej zmodernizowanej drogi gminnej; parkowanie w granicach własnych, liczba miejsc postojowych nie mniej niż 5 na 100 użytkowników.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: lokalizacja urządzeń sportu i wypoczynku (boiska do gier małych, korty tenisowe, place zabaw, ciągi spacerowe), zaplecza socjalnego i sanitarnego oraz urządzeń małej architektury i form przestrzennych; utworzenie ekspozycji stałej stanowiska archeologicznego w celach dydaktycznych; dozwolona lokalizacja usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, rekreacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; wymaga się opracowania szczegółowego programu oraz koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 40 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi.

Zasady kształtowania zabudowy: architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji i roli w kompozycji układu .

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: Strefy „OW” obserwacji archeologiczno-konserwatorskiej i ochrony stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu numerami: 166,172 są to obszary występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury odpowiednio pod numerami: 6-32/28, 6-32/41. Ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefach, interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu.

Na terenie znajduje się głaz narzutowy (nr rej. 668) uznany za pomnik przyrody na mocy Rozporządzenia nr 51/95 Wojewody Słupskiego z dnia 28.08.1995. W odniesieniu do głazu obowiązują zakazy i nakazy określone w Rozporządzeniu jak wyżej.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C08-RP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: grunty rolne kl. IV a i kl. IV b.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z istniejącego układu polnych dróg gruntowych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej, w tym budynku mieszkalnego, obiektów pomocniczych i urządzeń infrastruktury technicznej; budynek mieszkalny w obrębie siedliska sytuować po stronie nawietrznej w stosunku do obiektów uciążliwych dla otoczenia; obszar siedliska zadrzewić i zakrzewić zielenią średnio i wysokopienną.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa siedliskowa parterowa; wysokość od poziomu posadzki do kalenicy nie większa niż 10,0 m; w budynkach mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30⁰ do 50⁰; architektura brył budynków z nawiązaniem do tradycji budowlanej wsi pomorskiej w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; odprowadzenie ścieków bytowych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie dopuszcza się rozwiązań pośrednich i tymczasowych; nie dopuszcza się stosowania otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN przyłączem kablowym na warunkach określonych przez gestora sieci; gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach,

wywóz przez przedsiębiorstwo specjalistyczne; ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C09-RO/RS ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny przeznaczają się pod wyodrębnione gospodarstwa produkcyjne ogrodniczo-sadowniczo-warzywnicze.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z istniejących dróg gminnych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dopuszczalna lokalizacja obiektów pełniących funkcje komercyjne i mieszkań jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa parterowa; architektura obiektów kształtowana indywidualnie; w budynkach mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C10-UP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: teren usług publicznych z możliwością lokalizacji zaplecza technicznego, łącznie z budową kotłowni do zaopatrzenia w ciepło obiektów sportowo-rekreacyjnych, obiektów oświaty oraz osiedla mieszkaniowego i zespołów ogrodniczo-sadowniczych.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z istniejącej drogi gminnej i gospodarczej poszerzonej do szerokości 15 m; parkowanie na terenie zakładów w granicach własności , liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 osób zatrudnionych.

Zasady podziału: scalenie istniejących działek, dopuszcza się podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność produkcyjna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami .

Dla obszaru oznaczonego symbolem C11-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulic: Słupskiej i Osiedle; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenia i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia projektowanej działki nie mniejsza niż 800 m².

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych zachowanie stanu istniejącego; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej; na nowo wydzielonych działkach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem budowy obiektów usługowo-mieszkalnych oraz wolnostojącego garażu wraz z zapleczem gospodarczym; wzdłuż ulicy Słupskiej i Osiedle nieprzekraczalna linia zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej; na nowych działkach - 8,00 m od linii rozgraniczających ulic; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połączy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne : nr: 1, 3 przy ul. Skórzyńskiej, nr 25, 27, 31 przy ul. Słupskiej oraz nr: 4, 4A , 6, 6A, 9, 11, 11A, 13, 13A, 15, 15A przy ul. Osiedle są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym

detalem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Strefa „OW” obserwacji archeologiczno-konserwatorskiej i ochrony stanowisk archeologicznych oznaczona na rysunku planu numerem: 172 jest to obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury pod numerem: 6-32/41. Ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie, interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia reliktywów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C12-UP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: teren istniejących usług administracji publicznej (bank, policja).

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu usług z ul. Słupskiej; parkowanie na terenie instytucji w granicach własnych.

Zasady zagospodarowania: zachowanie stanu istniejącego.

Zasady kształtowania zabudowy: zachowanie charakteru istniejących obiektów; zakaz nowej zabudowy.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C13-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Słupskiej; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania.

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o nowe budynki mieszkaniowe jednorodzinne; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej.

Zasady kształtowania zabudowy: obiekty nowo wznoszone dostosować gabarytami i charakterem detalu architektonicznego do zabudowy istniejącej; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

dopuszcza się przebudowę jako uzupełnienie funkcji podstawowej;

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne nr: 28, 34 przy ul. Słupskiej są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detalem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C14-RO/ZD ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny przeznaczają się pod gospodarstwa produkcyjne ogrodniczo-sadowniczo-warzywnicze;

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z istniejącej drogi gminnej g-KL i układu dróg polnych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wzdłuż istniejącej drogi gminnej przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 5,0 m od linii regulacyjnej drogi, a także lokalizację obiektów pełniących funkcje komercyjne jako uzupełnienie funkcji podstawowej; możliwość lokalizacji ogródków działkowych;

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa parterowa; architektura obiektów kształtowana indywidualnie; w budynkach mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C15-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Osiedle i układu istniejących dróg dojazdowych; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenie i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia działki w nowym podziale nie mniejsza niż 800 m², a szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m.

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych zachowanie stanu istniejącego; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej; istniejące ogródki domowe pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym, dopuszcza się zmianę ich przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową; na nowo wydzielonych działkach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowych oraz wolnostojącego garażu wraz z zapleczem gospodarczym; nieprzekraczalna linia zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, a od ul. 22 Lipca i wewnętrznych dróg dojazdowych 6,00 m od linii rozgraniczającej drogi; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie oraz użytkowe wykorzystanie poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura bryły budynku mieszkalnego dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne i gospodarcze: nr: 3, 3A i 5 przy ul. Osiedle są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detalem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C16-UO ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: teren budynku szkoły podstawowej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu szkoły z ul. 22 lipca; parkowanie w granicach własnych.

Zasady podziału: scalenie istniejących działek.

Zasady zagospodarowania: powiększenie terenu szkoły o działki 53/5 i 53/6, dotychczasowych ogródków działkowych; adaptacja budynku szkoły; na terenach przyłączonych lokalizacja urządzeń sportu i rekreacji służących funkcji podstawowej; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi.

Zasady kształtowania zabudowy: zakaz budowy nowych obiektów.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C17-UP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zakładów usług publicznych i drogowych. Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i mieszkań.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Słupskiej; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenie i podział wtórny na działki budowlane.

Zasady zagospodarowania: adaptacja budynków mieszkalnych; istniejące budynki administracji w użytkowaniu tymczasowym; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej; do czasu realizacji nowych obiektów istniejące budynki pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu; poprawienie estetyki elewacji istniejących budynków do czasu ich rozbioru; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 30 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: charakter nowej zabudowy zróżnicowany w zależności od pełnionej funkcji; dopuszcza się obiekty dwu- i trzykondygnacyjne uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania .

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek mieszkalny nr: 23 przy ul. Słupskiej oraz budynek mieszkalny i gospodarczy nr 19 przy ul. Słupskiej są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detalem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Budynek przy ul. Słupskiej 23 – zachować lub zrekonstruować pierwotną stolarkę okienną. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C18-ZŁ ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny łąk i zakrzewień przybrzeżnych stanowiące fragment korytarza ekologicznego Strugi Głównicy.

Zasady zagospodarowania: wzdłuż ciek Strugi Głównicy zachować pas terenu zieleni niskiej zapewniającej dostęp do koryta ciek; dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni zgodnie z miejscowymi warunkami środowiska przyrodniczego; przystosowanie do pełnienia funkcji rekreacyjnej przez urządzenie ciągów spacerowych wraz z niezbędnym wyposażeniem oraz elementami małej architektury i oświetlenia.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: teren zalewowy , obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C19-RO/RS ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny przeznaczone pod wyodrębnione gospodarstwa produkcyjne ogrodniczo-sadowniczo-warzywnicze.

Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa obszaru z istniejącej zmodernizowanej drogi gminnej g-KL i układu dróg polnych.

Zasady podziału: adaptacja istniejącego podziału, dopuszcza się scalenia i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: dopuszczalna lokalizacja obiektów pełniących funkcje komercyjne i mieszkań jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

Zasady kształtowania zabudowy: zabudowa parterowa; architektura obiektów kształtowana indywidualnie; w budynkach mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie i użytkowe wykorzystanie poddasza.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C20-MW ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy 22 Lipca układem istniejących dróg osiedlowych; istniejący zespół garaży pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, parkowanie na obszarze własnym osiedla.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania.

Zasady zagospodarowania: zachowanie stanu istniejącego; uzupełnienie zagospodarowania elementami małej architektury, zieleni i oświetlenia.

Zasady kształtowania zabudowy: utrzymanie obecnego charakteru zabudowy.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania;.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C21-UP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny usług publicznych (przychodnia , straż pożarna) . Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ul. Słupskiej; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenie i podział wtórny.

Zasady zagospodarowania: adaptacja budynków straży pożarnej i przychodni; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej; do czasu realizacji nowych obiektów istniejące budynki pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu; poprawienie estetyki elewacji istniejących budynków; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 30 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: architektura nowo wznoszonych obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się różnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów w zależności od pełnionych funkcji; dopuszcza się obiekty dwu- i trzykondygnacyjne.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek nr: 9 przy ul. Słupskiej (przychodnia) jest wpisany do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detałem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C22-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wbudowaną i wolnostojącą.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ul. Słupskiej i istniejącej zmodernizowanej drogi gminnej g-KL; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, dopuszcza się scalenia i podział wtórny na działki budowlane; powierzchnia działki w nowym podziale nie mniejsza niż 800 m².

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych zachowanie stanu istniejącego; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej; zagospodarowanie wolnej przestrzeni przez zakładanie trawników, zakrzewień, ogródków, itp.; na nowo wydzielonych działkach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem budowy obiektów usługowo-mieszkalnych oraz wolnostojącego garażu wraz z zapleczem gospodarczym; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Słupskiej w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, wzdłuż drogi gminnej g-KL - 8,00 m od linii rozgraniczających drogę; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie oraz użytkowe wykorzystanie poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura bryły budynku mieszkalnego dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form budownictwa regionalnego w zakresie proporcji bryły, formy dachu, proporcji otworów okiennych.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek mieszkalny nr: 3 przy ul. Słupskiej jest wpisany do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detałem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków. Zachować pas terenu wolny od zabudowy o szer. 10,0 m pod linią elektroenergetyczną.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C23-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z ulicy Słupskiej; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania.

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej; na działkach niezabudowanych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Słupskiej w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 20 % powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: w budynkach istniejących dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej o funkcje usługowe; projektowane budynki mieszkalne parterowe z możliwością wykorzystania parteru na działalność gospodarczą; dopuszcza się podpiwniczenie oraz użytkowe wykorzystanie poddasza; wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 9,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 50°; architektura budynku dostosowana do otoczenia, nawiązująca do charakterystycznych form zabudowy istniejącej;

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynki mieszkalne nr: 4, 6, 20, 22 przy ul. Słupskiej są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detałem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C24-P ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: lokalizacja zakładów produkcyjnych i składowych. Dozwolona lokalizacja obiektów zaplecza administracyjno-technicznego i socjalnego wraz z zielenią towarzyszącą oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu zakładów z projektowanej drogi gminnej g-KL i układu dróg dojazdowych; parkowanie na terenie zakładów w granicach własności, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 osób zatrudnionych.

Zasady podziału: dopuszcza się podział na działki modułowe o powierzchni 0,5 ha.

Zasady zagospodarowania: wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność produkcyjna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C25-P ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: lokalizacja zakładów produkcyjnych i składowych. Dozwolona lokalizacja obiektów zaplecza administracyjno-technicznego i socjalnego wraz z zielenią towarzyszącą oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu zakładów z projektowanej drogi gminnej g-KL i układu dróg dojazdowych; parkowanie na terenie zakładów w granicach własności, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 5 na 100 osób zatrudnionych.

Zasady podziału: dopuszcza się scalenie i podział na działki modułowe.

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącego budynku zakładu piekarskiego; wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania dla całości obszaru na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 20 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności.

Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych wznoszonych obiektów.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność produkcyjna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C26-P ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: istniejąca zabudowa przemysłowo-składowa.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu zakładów z ul. Słupskiej i projektowanej drogi dojazdowej; zakaz wjazdu od ulicy Szosa Słupska; parkowanie na terenie zakładów w granicach własności.

Zasady podziału: istniejący podział do zachowania, możliwość scalenia i podziału wtórnego.

Zasady zagospodarowania: adaptacja istniejącej zabudowy; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie większa niż 50 % powierzchni terenu; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 10 % ogólnej powierzchni działki gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska, w tym pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności.

Zasady kształtowania zabudowy: poprawienie warunków funkcjonowania i estetyki istniejących budynków.

Zasady obsługi technicznej: jak w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: działalność produkcyjna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami. Budynki mieszkalne: nr: 1 (wraz z budynkiem gospodarczym) i 3 przy ul. Szosa Słupska są wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detalem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynków wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C27-MN ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z przebudowanej ulicy Klęcińskiej, zakaz wjazdu od ulicy Szosa Słupska; parkowanie w obrębie granic własnych działki.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania.

Zasady zagospodarowania: adaptacja budynków mieszkalnych; sukcesywna likwidacja zabudowy substandardowej; zagospodarowanie wolnej przestrzeni zielenią towarzyszącą.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C28-PU ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny istniejących zakładów usługowych, drobnej wytwórczości, handlu i rzemiosła. Dozwolona lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośrednio z ulicy Klęcińskiej; zakaz wjazdu z ulicy Szosa Słupska; parkowanie na terenie własnym zakładów, możliwość budowy parkingu wspólnego; ilość stanowisk: 5 stanowisk na 100 m² powierzchni użytkowej usług lub 100 osób zatrudnionych.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, możliwość scalenia i podziałów wtórnych.

Zasady zagospodarowania: obiekty zlokalizowane przy ulicy Szosa Słupska do czasowej adaptacji; na działkach zabudowanych sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; zagospodarowanie wolnej przestrzeni zielenią towarzyszącą; istniejąca zabudowa mieszkaniowa do adaptacji bez prawa rozbudowy; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 50 % powierzchni terenów; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: poprawienie warunków funkcjonowania i estetyki istniejących budynków.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C29-ZLP ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny zieleni parkowej będący fragmentem korytarza ekologicznego Strugi Głównicy.

Zasady zagospodarowania: obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia; wzdłuż cieków Strugi Głównicy zachować pas terenu zieleni niskiej zapewniającej dostęp do koryta cieków; zadrzewić i zakrzewić nie mniej niż 60 % ogólnej powierzchni terenu gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami przyrodniczymi siedliska; przystosowanie do pełnienia funkcji rekreacyjnej przez urządzenie ciągów spacerowych wraz z niezbędnym wyposażeniem oraz elementami małej architektury.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: brak.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C30-PE ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: tereny objęte badaniami geologicznymi do określenia przydatności obszaru dla celów eksploatacji żwiru i piasku.

Zasady zagospodarowania: do czasu określenia zasobów i wydania decyzji koncesyjnej teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu bez prawa zabudowy.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: Strefa „OW” obserwacji archeologiczno-konserwatorskiej i ochrony stanowisk archeologicznych oznaczona na rysunku planu numerem: 165 jest to obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie

ochrony dóbr kultury odpowiednio pod numerem: 6-32/27. Ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie, interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia reliktywów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem C31-PU ustala się:

Podstawowe przeznaczenie: teren istniejącego zakładu drobnej wytwórczości, handlu i mieszkalnictwa. Dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjno-usługowych i mieszkań oraz urządzeń infrastruktury technicznej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośrednio z ulicy Klęcińskiej; parkowanie na terenie własnym zakładów, możliwość budowy parkingu wspólnego; ilość stanowisk: 5 stanowisk na 100 m² powierzchni użytkowej usług lub 100 osób zatrudnionych.

Zasady podziału: podział istniejący do zachowania, możliwość scalenia i podziałów wtórnych.

Zasady zagospodarowania: na działkach zabudowanych sukcesywna likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej; istniejąca zabudowa mieszkaniowa do adaptacji; nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0m od linii regulacyjnej ulicy Klęcińskiej; powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekraczać 50% powierzchni terenów; powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

Zasady kształtowania zabudowy: poprawienie warunków funkcjonowania i estetyki istniejących budynków; wysokość zabudowy nie większa niż 2 kondygnacje; dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione wymaganiami funkcji; architektura obiektów kształtowana indywidualnie.

Zasady obsługi technicznej: patrz ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych: budynek mieszkalny nr 2 przy ulicy Klęcińskiej (d. Słupska) jest wpisany do ewidencji konserwatorskiej. Pozostawić elewacje budynku z zachowanym zabytkowym detalem architektonicznym. Przy wymianie stolarki okiennej zachować pierwotne podziały. Przy rozbudowie lub przebudowie w/w budynku wymagana jest opinia Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

§ 4

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości%.

§ 5

Zobowiązuje się Wójta Gminy Główny do:

1. Przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem.
2. Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Główny.
3. Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych im wypisów i wyrysów na zasadach określonych w art.29, ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §5 pkt 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.