

**Tekst planu z zaznaczonymi kolorem czerwonym zmianami podlegającymi ponownemu wyłożeniu tj. w zakresie Rozdziału 2 Ustalenia ogólne §5. ust. 3. pkt 14), §6. ust.1. oraz w zakresie Rozdziału 3 Ustalenia szczegółowe §7. karta terenu nr 9 w zakresie strefy A.18.Pu oraz karta terenu nr 20 w zakresie strefy A.014.KXPW**

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY CEWICE**

**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia:**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cewice  
w gminie Cewice**

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.).

**Rada Gminy Cewice uchwała co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cewice w gminie Cewice.

**§ 2.**

Plan obejmuje część obrębu geodezyjnego Cewice w granicach określonych na Rysunku Planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
  - 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne,
  - 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe,
  - 3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**Rozdział 2  
Ustalenia ogólne**

**§ 4.**

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych.
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych nadziemnych oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;
- 4) **Obowiązująca linia zabudowy** – jest to linia wyznaczająca lokalizację budynku, którego ściana frontowa pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy na szerokości minimum 60%. Nie dotyczy schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku.
- 5) **Dachy dwuspadowe** - dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
- 6) **Dachy wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
- 7) **Usługi** – wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, opieki społecznej, administracji, rekreacji i wypoczynku itp. poza usługami z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>. Wyklucza się usługi związane z rzemiosłem samochodowym, warsztatami ślusarskimi, mechanicznymi, lakierniczymi itp. powodujące emisje przekraczające wartości określone w przepisach odrębnych w zakresie hałasu, zapachu, promieniowania elektromagnetycznego, gazów, pyłów, odpadów i innych zanieczyszczeń.
- 8) **Zabudowa towarzysząca** – należy rozumieć zabudowę określoną dla każdego rodzaju funkcji w §5 ust. 3.

## § 5.

1. Granice opracowania planu podzielono na cztery obszary oznaczone symbolami literowymi: A, B, C i D. W każdym z nich wyodrębniono strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi, wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.
2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:
  - 1) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) symbol pierwszy – jedna duża litera alfabetu (z kropką) oznaczająca symbol obszaru,
    - b) symbol drugi – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki),
    - c) symbol trzeci – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji.

- 2) Pozostałe tereny funkcyjne:
- a) symbol pierwszy – jedna duża litera alfabetu (z kropką) oznaczająca symbol obszaru,
  - b) symbol drugi – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
  - c) symbol trzeci – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.
3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla funkcji projektowanych w planie.  
Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

**1) MN,U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - lokalizacja zabudowy usługowej,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**2) MW– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - dopuszcza się zabudowę usługową zlokalizowaną w parterach z oddzielnym wejściem z zewnątrz budynku,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**3) MW,MN– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się zabudowę usługową zlokalizowaną w parterach z oddzielnym wejściem z zewnątrz budynku,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,

- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**4) MN,MW,U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej:**

- a)** Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - lokalizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - lokalizacja zabudowy usługowej,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b)** Towarzyszące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**5) U – Tereny zabudowy usługowej:**

- a)** Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy usługowej,
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla prowadzących działalność na nieruchomości gruntowej,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b)** Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**6) U,MN – Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- a)** Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy usługowej,
  - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b)** Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**7) UO,ZP – tereny usług oświaty i zieleni urządzonej:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy o funkcji usług oświaty,
  - lokalizacja parku podworskiego,
  - lokalizacja obiektów sportowych związanych z funkcją wiodącą np. hal sportowych, boisk itp.,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**8) US – tereny sportu i rekreacji:**

- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja usług sportu i rekreacji,
  - lokalizacja obiektów sportowych kubaturowych i niekubaturowych
  - lokalizacja parków, placów zabaw, skwerów, zieleńców itp.
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**9) UO – tereny usług oświaty:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy o funkcji usług oświaty,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą,
  - lokalizacja obiektów sportowych związanych z funkcją wiodącą np. hal sportowych, boisk itp.,
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**10) ZP,US – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji:**

- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja parków, skwerów, placów zabaw, zieleńców, oczek wodnych o funkcji publicznej lub niepublicznej,
  - lokalizacja usług sportu i rekreacji,
  - lokalizacja obiektów sportowych kubaturowych i niekubaturowych
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**11) ZP – tereny zieleni urządzonej:**

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zieleń urządzona i naturalna,
- lokalizacja parków, skwerów, placów zabaw, zieleńców, oczek wodnych o funkcji publicznej lub niepublicznej,
- instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**12) ZP,ZC – tereny zieleni urządzonej z reliktnymi zabytkowym cmentarza:**

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- ochrona miejsc pochówku,
- ochrona istniejącego drzewostanu.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, niekolidujących z miejscami pochówku.

**13) P,U - Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów:**

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy produkcyjnej,
- lokalizacja składów, magazynów,
- lokalizacja rzemiosła,
- lokalizacja zabudowy usługowej,
- lokalizacja zabudowy obsługi komunikacji samochodowej (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.),
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla prowadzących działalność na nieruchomości gruntowej,
- instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**14) Pu - Tereny zabudowy produkcyjnej – istniejąca ubojnia zwierząt:**

- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja istniejącej ubojni zwierząt,
  - lokalizacja zabudowy usługowej,
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla prowadzących działalność na nieruchomości gruntowej,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**15) P - Tereny obiektów produkcyjnych – biogazowni:**

- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych, energii elektrycznej lub ciepłej o charakterze odnawialnych źródeł energii, otrzymywanej z biomasy,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**16) PG – Tereny eksploatacji złoża kruszywa naturalnego:**

- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- eksploatacja złoża kruszywa naturalnego w granicach obszaru górniczego,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja obiektów budowlanych przewidzianych dla zakładów górniczych,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**17) ZLM,U – Tereny leśne związane z gospodarką leśną, tereny usług:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy związanej z gospodarką leśną - nadleśnictwo,
  - lokalizacja zabudowy usługowej,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,

- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**18) ZLM – Tereny leśne związane z gospodarką leśną:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - lokalizacja zabudowy związanej z gospodarką leśną - leśniczówka,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**19) ZL - Tereny leśne:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - tereny leśne.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - zalesienia,
  - lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.),
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

**20) ZL,WS - Tereny leśne i wód powierzchniowych śródlądowych:**

- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - tereny leśne,
  - wody powierzchniowe śródlądowe.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - zalesienia,
  - lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.),
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

**21) RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową i gospodarczą,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną,



- chów i hodowla zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- lokalizacja zabudowy usługowo-turystycznej związanej z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,

**22) R - Tereny rolnicze:**

- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- uprawy rolne i ogrodnicze,
  - ochrona istniejących naturalnych i półnaturalnych ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.,
  - lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych.

**23) WS – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- wody powierzchniowe śródlądowe.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, itp.
  - budowa i montaż pomostów.

**24) ZD – Tereny ogrodów działkowych:**

- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- uprawy ogrodnicze, sadownicze i warzywnicze,
  - lokalizacja zabudowy o funkcji związanej z użytkowaniem ogrodów działkowych,
  - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

**25) KP, ZP – Tereny parkingów publicznych i zieleni urządzonej:**

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja parkingu publicznego do maksymalnie 60 stanowisk,
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, stróżówek, portierni, itp.,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,

- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

## **26) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- KDW** – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej,
- KXP** – tereny ciągów pieszo-jezdnych publicznych,
- KXP-ZL** – tereny leśnych ciągów pieszo-jezdnych publicznych,
- KXPW** – tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych,
- KX** – tereny ciągów pieszych,
- PT** – tereny pasa technicznego pod realizację infrastruktury technicznej i drogowej,
- W** – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej,
- K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej,
- C** – tereny infrastruktury technicznej ciepłowniczej.

## **§ 6.**

Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1. Ustalenia planu odnoszą się do inwestycji noworealizowanych. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, **chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.**
2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
3. Tereny o dotychczasowej funkcji rolnej przeznaczone w planie na cele nierolne pozostają w użytkowaniu dotychczasowym do czasu podjęcia decyzji o zmianie ich przeznaczenia przez właścicieli lub zarządców.
4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6 m dla ciągów pieszo-jezdnych oraz 10 m dla dróg wewnętrznych. Ciągi pieszo-jezdne nie przejezdne, tzw. „ślepe”, należy zakończyć placem do zawracania o średnicy minimum 13 metrów w liniach rozgraniczających.
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Cewice, na całym terenie objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 196 m ponad poziom morza.
7. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice - w strefach zagrożenia A i B, oznaczonych graficznie na rysunku planu, w których obowiązują nw. ograniczenia:
  - 1) w strefie zagrożenia A zakazuje się wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi,

- 2) w strefie zagrożenia B zakazuje się wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi, wznoszenia zabudowy zwartej oraz budowy dróg o dużym natężeniu ruchu i autostrad.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

#### § 7.

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 214 stref funkcyjnych, ujętych w 80 kartach terenu.

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 1</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MN,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b> <b>A.1.MN,U</b> <b>A.2.MN,U</b> <b>A.3.MN,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 2,52 ha      ok. 5,58 ha      ok.1,26 ha  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową, współczesną i historyczną. Gabaryt zabudowy zbliżony pod względem liczby kondygnacji, natomiast zróżnicowany pod względem formy architektonicznej, co skutkuje brakiem ładu przestrzennego.<br>4.2 W przyszłych działaniach inwestycyjnych, należy dążyć do zwiększenia harmonii zabudowy stosując bardziej ujednolicone formy, określone szczegółowo w pkt. 9.<br>4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.<br>4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.<br>4.5 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.<br>4.6 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetycznym.<br>4.7 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.4 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.5 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbrocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbrocze przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciekły wodne.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:<br>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)<br>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.<br>6.2.3 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)   |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>7.1 Cześć terenów A.1.MN,U i A.3.MN,U położona jest w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującego ulicę Witosą, w której obowiązują następujące zasady.<br>1) Ochronie podlega kształtowanie przestrzeni miejscowości polegającej na zachowaniu i kontynuacji obowiązującej linii zabudowy kształtującej pierzeję ulic określoną szczegółowo w punkcie 9.1.<br>7.2 W obszarze zlokalizowane są n/w obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu, podlegające ochronie.<br>1) Stodoła zlokalizowana przy ul. Węgrzynowicza 10/11 na działkach nr 277 i 272/5 w strefie A.1.MN,U.<br>2) Obora zlokalizowana przy ul. Węgrzynowicza 5/6 na działkach nr 269/3 i 270 w strefie A.2.MN,U.<br>Zasady ochrony:   |                           |

|            |  |
|------------|--|
|            | <p><b>7.2.1</b> Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka.</p> <p><b>7.2.2</b> Dopuszcza się adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 7.2.1.</p>   |
| <b>8.</b>  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p><b>8.1</b> Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p><b>8.2</b> Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |
| <b>9.</b>  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p><b>9.1 Linie zabudowy:</b> 1) Należy zachować obowiązujące linie zabudowy w granicach „strefy ochrony układu ruralistycznego ulicy Witosza” oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na pozostałym obszarze, jak na rysunku planu.<br/>2) Dla działek zabudowanych i działek sąsiednich, dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.</p> <p><b>9.2 Działania inwestycyjne w obiektach zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt. 7.2. Dopuszcza się rozbudowę obiektu zabytkowego w zakresie niezbędnym dla polepszenia parametrów techniczno-użytkowych.</b></p> <p><b>9.3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:</b></p> <p><b>9.3.1 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,8.</p> <p><b>9.3.2 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 40%.</p> <p><b>9.3.3 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.</p> <p><b>9.3.4 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną.<br/>Wysokość budynków: max 10,0 m.</p> <p><b>9.3.5 Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°÷50°.</p> <p><b>9.3.6 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.</p>  |
| <b>10.</b> | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p> <p><b>10.2</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p>  |
| <b>11.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| <b>12.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| <b>13.</b> | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: A.03.KDD, A.06.KDD, A.07.KDW, A.010.KDW, A.011.KXP, A.013.KXPW i z drogi A.01.KDZ (draga wojewódzka nr 212) na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| <b>14.</b> | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</p> |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</p> <p>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|              |   |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
|--------------|---|---------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| 1.           | <b>KARTA TERENU Nr 2</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| 2.           | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MN,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej   |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| 3.           | <table border="1"> <tr> <td>Nr STREFY</td> <td><b>A.4.MN,U</b></td> <td><b>A.5.MN,U</b></td> <td><b>A.6.MN,U</b></td> <td><b>A.7.MN,U</b></td> </tr> <tr> <td>POWIERZCHNIA</td> <td>ok. 0,12 ha</td> <td>ok. 5,17 ha</td> <td>ok. 0,69 ha</td> <td>ok. 1,48 ha</td> </tr> <tr> <td>Nr STREFY</td> <td><b>A.8.MN,U</b></td> <td><b>A.9.MN,U</b></td> <td><b>A.10.MN,U</b></td> <td><b>A.11.MN,U</b></td> </tr> <tr> <td>POWIERZCHNIA</td> <td>ok. 1,37 ha</td> <td>ok. 1,45 ha</td> <td>ok. 0,27 ha</td> <td>ok. 0,43 ha</td> </tr> </table>   | Nr STREFY                 | <b>A.4.MN,U</b>  | <b>A.5.MN,U</b>  | <b>A.6.MN,U</b> | <b>A.7.MN,U</b> | POWIERZCHNIA | ok. 0,12 ha | ok. 5,17 ha | ok. 0,69 ha | ok. 1,48 ha | Nr STREFY | <b>A.8.MN,U</b> | <b>A.9.MN,U</b> | <b>A.10.MN,U</b> | <b>A.11.MN,U</b> | POWIERZCHNIA | ok. 1,37 ha | ok. 1,45 ha | ok. 0,27 ha | ok. 0,43 ha |  |
| Nr STREFY    | <b>A.4.MN,U</b>   | <b>A.5.MN,U</b>           | <b>A.6.MN,U</b>  | <b>A.7.MN,U</b>  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| POWIERZCHNIA | ok. 0,12 ha   | ok. 5,17 ha               | ok. 0,69 ha      | ok. 1,48 ha      |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| Nr STREFY    | <b>A.8.MN,U</b>   | <b>A.9.MN,U</b>           | <b>A.10.MN,U</b> | <b>A.11.MN,U</b> |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| POWIERZCHNIA | ok. 1,37 ha   | ok. 1,45 ha               | ok. 0,27 ha      | ok. 0,43 ha      |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| 4.           | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>   |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
|              | <p>4.1 Teren częściowo zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową, współczesną i historyczną. Gabaryt zabudowy zbliżony pod względem liczby kondygnacji, natomiast zróżnicowany pod względem formy architektonicznej, co skutkuje brakiem ładu przestrzennego.</p> <p>4.2 W przyszłych działaniach inwestycyjnych, należy dążyć do zwiększenia harmonii zabudowy stosując bardziej ujednolicone formy, określone szczegółowo w pkt. 9.</p> <p>4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.</p> <p>4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.</p> <p>4.5 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.</p> <p>4.6 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetycznym.</p> <p>4.7 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbę, osikę, sosnę, lipę, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p>   |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| 5.           | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>   |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
|              | <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.</p> <p>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| 6.           | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b>  |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
|              | <p>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadzenia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciekły wodne.</p> <p>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:</p> <p>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)</p> <p>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.</p> <p>6.2.3 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)</p>  |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| 7.           | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
| 8.           | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b>   |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |
|              | <p>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |                           |                  |                  |                 |                 |              |             |             |             |             |           |                 |                 |                  |                  |              |             |             |             |             |  |

|     |  |
|-----|--|
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p><b>9.1 Linie zabudowy:</b><br/>1) Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br/>2) Dla działek zabudowanych i działek sąsiednich, dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.</p> <p><b>9.2 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,8.</p> <p><b>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 40%.</p> <p><b>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.</p> <p><b>9.5 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.</p> <p><b>9.6 Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25° ±50°.</p> <p><b>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.</p>   |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Tereny A.4.MN,U, A.6.MN,U, A.11.MN,U i część terenów A.5.MN,U, A.7.MN,U, położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p><b>10.2</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii ). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p> <p><b>10.3</b> Tereny A.8.MN,U i A.9.MN,U położone są w strefach ochrony sanitarnej 50m i 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określona w przepisach odrębnych.</p>   |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: A.02.KDD, A.03.KDD, A.05.KDD, A.08.KDW, A.09.KDW, A.010.KDW, A.012.KXPW i z drogi A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212) na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej. (nie dotyczy obszarów , o których mowa w punkcie 10.3 )</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b><br/>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>  |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>30%</p>   |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują.</p>   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 3</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>U,MN</b> tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej   |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>A.12.U,MN</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.0,22 ha   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest istniejącą zabudową o funkcji usług publicznych (straż pożarna, Gminne Centrum Kultury) z towarzyszącą zabudową mieszkaniową.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy usługowej i mieszkaniowej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.<br>4.3 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadwienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciekły wodne.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b><br>1) Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>2) Dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 1,8.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 20%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 60%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dwuspadowe o spadku 30°-50°.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.   |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z drogi A.06.KDD.<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m2 powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawieniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 4</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>UO,ZP</b> Tereny usług oświaty i zieleni urządzonej   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b><br><b>A.13.UO,ZP</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 2,70ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren stanowi obszar historycznego zespołu dworsko-parkowego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, z zachowanym parkiem podworskim oraz zabytkowym dworem, obecnie pełniącym funkcję szkoły.<br>4.2 Działania inwestycyjne należy realizować z uwzględnieniem wartości kulturowych na zasadach określonych w punktach 7 i 9.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 Ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka ze szczególnym uwzględnieniem starodrzewu.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.  |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i cieki wodne.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.  |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>7.1 Teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków.<br>7.2 W obszarze zlokalizowany jest zabytkowy dwór wyszczególniony we wpisie do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, podlegający ochronie.<br>Zasady ochrony:<br>7.2.1 Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka.<br>7.2.3 Ustala się pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka lub blachodachówka z posypką w kolorze ceglastym.<br>7.2.3 Dopuszcza się adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form, wymienionych w pkt. 7.2.1 i 7.2.2.<br>7.3 W obszarze zlokalizowany jest zabytkowy park, wyszczególniony we wpisie do wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegający ochronie. Zasady ochrony:<br>7.3.1 Ochronie podlegają: starodrzew, historyczna kompozycja parku, historyczne gatunki zieleni i inne elementy zabytkowe parku.<br>7.3.2 Należy dążyć do odtworzenia i uzupełnienia nasadzeń w nawiązaniu do historycznej kompozycji założenia parkowego.<br>7.4 Na terenie parku zlokalizowany jest obelisk upamiętniający męczeńską śmierć wejherowskiego prałata Edmunda Roszczyniańskiego (1888r.-1939r.) zamordowanego bestialsko przez Niemców 12 listopada 1939r. |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |                           |



|     |  |
|-----|--|
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p><b>9.1</b> Działania inwestycyjne w obiekcie zabytkowym, oznaczonym graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt. 7. Dopuszcza się rozbudowę obiektu zabytkowego w zakresie niezbędnym dla polepszenia parametrów techniczno-użytkowych.</p> <p><b>9.2</b> Dopuszcza się realizację nowej zabudowy o funkcji związanej z funkcją wiodącą pod warunkiem uzyskania zgody właściwego terenowo konserwatora zabytków.</p> <p><b>9.3 Parametry i wskaźniki dla zabudowy projektowanej:</b></p> <p><b>9.3.1 Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p><b>9.3.2 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,4.</p> <p><b>9.3.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 60%.</p> <p><b>9.3.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 15%.</p> <p><b>9.3.5 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m.</p> <p><b>9.3.6 Geometria dachów:</b> Dachy dwuspadowe o spadku 30°-50°, dla obiektów sportowych – dowolne.</p> <p><b>9.3.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.</p> <p><b>9.3.8 Kształtowanie formy architektonicznej:</b> Forma architektoniczna spójna z formą zabytkowego budynku.</p>   |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p><b>10.2</b> W granicach strefy, na terenie parku podworskiego, zlokalizowane są 3 pomniki przyrody: aleja bukowa oraz dwie grupy pięciu lip drobnolistnych. W stosunku do przedmiotowych drzew obowiązują zakazy określone w przepisach szczegółowych dotyczących pomników przyrody.</p>   |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Zakaz podziału działek, poza wydzieleniami działek dla potrzeb budowli oraz obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z drogi A.06.KDD i drogi A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212) na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;</li> <li>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ul>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</li> <li>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</li> <li>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</li> <li>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</li> <li>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</li> </ol> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>  |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>30%</p>   |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują.</p>   |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 5</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MN,MW,U</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej   |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>A.14.MN,MW,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 1,20 ha  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej z uzupełnieniem funkcji o zabudowę usługową, o gabarycie stanowiącą kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.<br>4.3 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.<br>4.4 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.<br>4.5 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetycznym.<br>4.6 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie ciekie wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciekie wodne.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:<br>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)<br>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.<br>6.2.3 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b><br>1) Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>2) Dla działek zabudowanych i działek sąsiednich dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 1,2.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> 40%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe spadowe o spadku 25°÷50°.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b>  |                           |

|            |   |
|------------|---|
|            | Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.  |
| <b>11.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| <b>12.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.<br><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 600 m <sup>2</sup> .<br><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| <b>13.</b> | <b>KOMUNIKACJA</b><br><b>13.1</b> Dojazd z dróg: A.04.KDD i z drogi A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212). Zakaz nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej.<br><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m <sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe; :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|           |   |                           |
|-----------|---|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 6</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>U</b> tereny zabudowy usługowej   |                           |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b><br><b>A.15.U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,51 ha  |                           |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br><b>4.1</b> W obszarze zlokalizowany jest współczesny kościół pod wezwaniem Wniebowzięcia Najświętszej Panny Marii wraz z zabudową towarzyszącą.<br><b>4.2</b> Należy kontynuować realizację zabudowy usługowej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.   |                           |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br><b>5.1</b> Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie.<br><b>5.1.1</b> Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br><b>5.1.2</b> W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br><b>5.1.3</b> Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br><b>5.2</b> Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleni.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 20,0 m dla kościoła (nie dotyczy dominant architektonicznych); dla pozostałych obiektów max 10m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dla kościoła - nie określa się; dla pozostałych obiektów dwu lub wielospadowe o spadku 25°÷50°.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren częściowo położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.   |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z dróg: A.08.KDW i A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212).<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić:<br>- min. 4 miejsce parkingowe,<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Zaleca się wygospodarować parking publiczny dla obsługi terenu w jego sąsiedztwie.   |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 7</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>U</b> tereny zabudowy usługowej  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b><br><b>A.16.U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.0,12 ha  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest budynkiem usługowym pełniącym funkcję Urzędu Gminy.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy usługowej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadzenia obiektów budowlanych) oraz zieleń.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 2,0.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 4 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Wysokość budynków: max 18,0 m.<br>Dachy dowolne.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.  |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z drogi A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212).<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić :<br>- min. 4 miejsca parkingowe,<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.   |                           |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <p>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</p> <p>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</p> <p>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</p> <p>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Zaleca się wygospodarować parking publiczny dla obsługi terenu w jego sąsiedztwie.  |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 8</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>U</b> tereny zabudowy usługowej   |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>A.17.U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.0,20 ha  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest budynkiem usługowym.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy usługowej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.<br>4.3 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleń.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,75.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 40%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 20°÷45°.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Nie występują.   |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |

|            |   |
|------------|---|
| <b>12.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.<br><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 600 m <sup>2</sup> .<br><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| <b>13.</b> | <b>KOMUNIKACJA</b><br><b>13.1</b> Dojazd z drogi publicznej A.02.KDD poprzez drogę wewnętrzną A.08.KDW.<br><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe / 70m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej.<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawieniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|           |  |                           |
|-----------|--|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 9</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>Pu</b> Tereny zabudowy produkcyjnej – istniejąca ubojnia zwierząt  |                           |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b><br><b>A.18.Pu</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.0,33 ha   |                           |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br><b>4.1</b> W obszarze zlokalizowana jest istniejąca ubojnia zwierząt.<br><b>4.2</b> Zabudowę realizować na zasadach określonych w punkcie 9.  |                           |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br><b>5.1</b> Ochronie podlegają: istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie.<br><b>5.1.1</b> W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br><b>5.1.2</b> Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br><b>5.1.3</b> Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br><b>5.2</b> Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.<br><b>5.3</b> Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| <b>6.</b> | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Wokół zakładu ubojni zwierząt należy utworzyć ekran izolacyjno-ochronny.   |                           |
| <b>7.</b> | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| <b>8.</b> | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br><b>8.1</b> Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br><b>8.2</b> Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p>9.1 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 1,2.</p> <p>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum: 25%.</p> <p>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 40%</p> <p>9.5 Wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy).</p> <p>9.6 Geometria dachów: Dachy dowolne.</p>  |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p>  |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>   |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>   |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>13.1 Dojazd z drogi A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212).</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) lub min. 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Ścieki przemysłowe:</b> Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.<br/>Zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na odpady i ścieki technologiczne.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br/>Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych.</p> |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>   |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>30%</p>  |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>17.1 Zasięg uciążliwości oddziaływania zakładu ubojni zwierząt w zakresie emisji substancji złośliwych, hałasu, gospodarki ściekowej, musi być ograniczony do granic nieruchomości na których zlokalizowany jest zakład.</p> <p>17.2 Docelowo należy dążyć do zmiany lokalizacji ubojni poza teren zabudowany.</p> <p>17.3 Wyklucza się zwiększenie istniejących mocy przerobowych zakładu.</p>   |



|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 10</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>P,U</b> Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>A.19.P,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.0,24 ha   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest istniejącą zabudową produkcyjno-usługową przetwórstwa drzewnego.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy produkcyjno-usługową, na zasadach określonych w punkcie 9.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.2 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Wzdłuż granic terenu zaleca się wprowadzić pas zieleni ochronnej izolacyjno-krajobrazowej.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 1,2.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnację nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy).<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dowlone.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.  |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>10.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m <sup>2</sup> .<br>10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z drogi A.09.KDW.<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe/100 m <sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) lub min. 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych;<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.  |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Ścieki przemysłowe:</b> Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.  |                           |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br/>Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 11</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>ZP,US</b> tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b><br><b>A.20.ZP,US</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.1,86 ha  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren niezabudowany, nieurządzony, z przewagą gruntów podmokłych.<br>4.2 Teren przeznaczony do planie na funkcję parku wiejskiego z możliwością realizacji obiektów sportowych, które należy realizować na zasadach określonych szczegółowo w pkt. 9.<br>4.3 Teren porasta zielenią wysoką, którą w maksymalnym stopniu należy zachować.<br>4.4 Zaleca się stosować jednolite formy materiałowe i kolorystyczne dla realizowanych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zielenią, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zielenią i inne elementy o których mowa w pkt. 4 i 5.<br>6.2 Obiekty kubaturowe realizować na zasadzie naturalnego wkomponowania w rzeźbę terenu i otaczającą zielenią leśną, o gabarytach określonych w pkt. 9.  |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |
| 9. | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Nie określa się.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 60%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°-50°. Dla obiektów sportowych dowolne.  |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m <sup>2</sup> .<br>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z dróg: A.05.KDD i A.06.KDD.<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe/100 m <sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 10 zatrudnionych,<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 12</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>ZL</b> Tereny leśne   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b> <b>A.21.ZL</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,51 ha  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Ochronie podlega teren leśny.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Teren leśny stanowi naturalny element krajobrazu przyrodniczego, który należy zachować.   |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz realizacji zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne), oraz budowli i obiektów leśnych, o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Nie ustala się.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z drogi A.05.KDD.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 13</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>R Tereny rolnicze   |                           |
| 3. | Nr STREFY <b>A.22.R A.23.R A.24.R</b><br>POWIERZCHNIA ok. 10,71 ha ok. 11,68 ha ok. 0,33 ha  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty rolne, które należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi..<br>5.2 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń i wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.3 Wszelkie ciekłki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.4 Należy zapewnić ochroną siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br>5.5 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefami R), pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.<br>5.6 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając:<br>1) wydolność środowiska naturalnego,<br>2) odnawialność zasobów przyrodniczych,<br>3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego,<br>4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleń, ciekłki i oczka wodne.  |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |                           |
| 9. | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów, o których mowa w pkt. 8.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Tereny A.22.R i A.23.R położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>10.2 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p> <p>10.3 Teren A.24.R położony jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarza określoną w przepisach odrębnych.</p> |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>   |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>12.1 Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>   |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>Dojazd z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>  |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>   |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>1%</p>   |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują.</p>  |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 14</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II   |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>   |   |
|    | <b>ZP</b>   | tereny zieleni urządzonej   |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>  | <b>A.25.ZP</b>  |
|    | <b>POWIERZCHNIA</b>   | ok. 1,00 ha   |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>   |   |
|    | 4.1   | Teren niezabudowany i nieurządzony. Teren przeznacza się w planie na funkcję zieleni urządzonej.  |
|    | 4.2   | Istniejące elementy środowiska przyrodniczego podlegają ochronie.   |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>   |   |
|    | 5.1   | Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.  |
|    | 5.1.1   | Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.   |
|    | 5.1.2   | W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.   |
|    | 5.1.3   | Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.   |
|    | 5.1.4   | Wszelkie ciek wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. |
|    | 5.2   | Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b>  |   |
|    | 6.1   | Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleni i inne elementy o których mowa w pkt. 4 i 5.   |
|    | 6.2   | Zaleca się wszelkie formy nasadzeń zieleni.   |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b> |   |
|    |   | Nie występują.  |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b>   |   |
|    | 8.1   | Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |
|    | 8.2   | Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| 9. | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b>   |   |
|    |   | Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów I liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych oraz obiektów małej architektury.  |

|     |   |
|-----|---|
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z drogi A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212) na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 15</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KDZ</b> teren drogi publicznej klasy zbiorczej – droga wojewódzka nr 212.   |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b><br><b>A.01.KDZ</b>   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.                |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Teren częściowo położony jest w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującą zabudowę ulicy Witosa, oznaczoną graficznie na rysunku planu.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Droga wojewódzka stanowi przestrzeń publiczną utrzymywaną przez zarządcę ustanowionego na podstawie odrębnych przepisów.<br>8.2 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest częściowo w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br>10.2 Teren położony jest częściowo w strefach ochrony sanitarnej 50m i 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określoną w przepisach odrębnych. |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min. 20m; wg rysunku planu, tj. zgodnie z istniejącymi granicami własności; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy zbiorczej<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</p> <p>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.</p> <p>6. Dostępność do terenu ograniczona zgodnie z odrębnymi przepisami. Wyklucza się planowanie nowych zjazdów. Przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. W przypadku przebudowy drogi zarządca drogi może zlikwidować istniejące bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej i wykonać nowe dojazdy do nieruchomości.</p> |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b><br/>Droga zbiorcza stanowi odcinek drogi wojewódzkiej nr 212.</p>  |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br/><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.</p>  |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br/>Nie ustala się</p>  |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b><br/>0%</p>   |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b><br/>Nie występują</p>   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 16</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KDD</b> tereny dróg publicznych klasy dojazdowej  |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>A.02.KDD A.03.KDD A.04.KDD A.05.KDD A.06.KDD</b>   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 5.  | <p><b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b></p> <p>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>   |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |                           |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Tereny A.04.KDD, A.05.KDD, A.06.KDD i część terenów A.02.KDD, A.03.KDD, położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>10.2 Teren A.02.KDD położony jest częściowo w strefach ochrony sanitarnej 50m i 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określoną w przepisach odrębnych.</p> |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 10m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań</p> <p>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.</p> <p>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</p> <p>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.</p>  |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.  |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 17</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II                   |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>KDW tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej   |   |
| 3.  | Nr STREFY  | <b>A.07.KDW A.08.KDW A.09.KDW A.010.KDW</b> |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |   |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |   |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.  |   |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.  |   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Tereny A.07.KDW, A.09.KDW, A.010.KDW położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.   |   |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 10m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.  |   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Drogi wewnętrzne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.  |   |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.   |   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się  |   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują   |   |



|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 18</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KXP</b> Tereny ciągów pieszo-jezdných publicznych  |                           |
| 3.  | Nr STREFY<br><b>A.011.KXP</b>  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Teren częściowo położony jest w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującą zabudowę ulicy Witosa, oznaczoną graficznie na rysunku planu.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.   |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 8m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań<br>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.   |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Ciąg pieszo-jezdny wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.  |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.  |                           |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się  |                           |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |                           |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują   |                           |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 19</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KXPW</b> Tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych  |                           |
| 3. | Nr STREFY<br><b>A.012.KXPW A.013.KXPW</b>  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. |                           |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>  |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br/>Nie ustala się.</p>  |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br/>Teren A.013.KXPW położony jest częściowo w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującą zabudowę ulicy Witosa, oznaczoną graficznie na rysunku planu.</p>  |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br/>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>  |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br/>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.</p>  |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br/>Tereny położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p>   |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br/>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8m; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań</li> <li>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</li> <li>3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</li> <li>4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.</li> </ol> |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b><br/>Ciągi pieszo-jezdne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br/><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.</p>  |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br/>Nie ustala się.</p>   |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b><br/>0%</p>   |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b><br/>Nie występują.</p>  |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 20</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KXPW</b> Tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych  |                           |
| 3. | Nr STREFY <b>A.014.KXPW</b>  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 5. | <p><b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</li> <li>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</li> <li>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</li> </ol> |                           |
| 6. | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br/>Nie ustala się.</p>  |                           |
| 7. | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br/>Nie występują.</p>  |                           |

|            |   |
|------------|---|
| <b>8.</b>  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |
| <b>9.</b>  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |
| <b>10.</b> | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Tereny położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.                    |
| <b>11.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| <b>12.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, według rysunku planu.<br>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. |
| <b>13.</b> | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Ciąg pieszo-jezdny powiązany jest z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.   |
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.   |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|           |   |
|-----------|---|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 21</b> <span style="float: right;">Cewice 1/1524-10-13/PP/II</span>  |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>W</b> Tereny infrastruktury technicznej wodociągowej – ujęcie wody  |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b> <b>A.015.W</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,13 ha  |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>W strefie zlokalizowane jest istniejące ujęcie wody.   |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br>5.5 Obiekty infrastruktury technicznej należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych. |
| <b>6.</b> | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |
| <b>7.</b> | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| <b>8.</b> | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |
| <b>9.</b> | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń kubaturowych związanych z obsługą urządzeń, o formach architektonicznych wynikających z technologii i użytkowania.<br>9.2 Parametry i wskaźniki budynków związanych z eksploatacją i użytkowaniem ujęcia wody:<br>9.2.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3.<br>9.2.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 30%.  |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p>9.2.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> 30%.</p> <p>9.2.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max 1 kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków max. 10,0 m (nie dotyczy obiektów i urządzeń technologicznych).</p> <p>9.2.6 <b>Geometria dachów:</b> Dowlone.</p>  |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>Teren znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p> |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>Dojazd z drogi A.011.KXP.</p>  |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br/> <b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych o zalewaniem terenów sąsiednich, Zanieczyszczone wody opadowe należy poczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br/> <b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br/> <b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywna zbiórkę odpadów.</p>  |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>   |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>0 %</p>  |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują.</p>  |

|                     |  |                           |                 |                 |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
|---------------------|--|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|-----------------|--|--|---------------------|-------------|-------------|--|--|--|
| 1.                  | <b>KARTA TERENU Nr 22</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |                 |                 |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
| 2.                  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>  |                           |                 |                 |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
|                     | <b>MN,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej   |                           |                 |                 |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
| 3.                  | <table border="0"> <tr> <td><b>Nr STREFY</b></td> <td><b>B.1.MN,U</b></td> <td><b>B.2.MN,U</b></td> <td><b>B.3.MN,U</b></td> <td><b>B.4.MN,U</b></td> </tr> <tr> <td><b>POWIERZCHNIA</b></td> <td>ok. 1,08 ha</td> <td>ok. 4,25 ha</td> <td>ok. 0,79 ha</td> <td>ok. 2,23 ha</td> </tr> <tr> <td><b>Nr STREFY</b></td> <td><b>B.5.MN,U</b></td> <td><b>B.6.MN,U</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>POWIERZCHNIA</b></td> <td>ok. 0,30 ha</td> <td>ok. 5,64 ha</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>  | <b>Nr STREFY</b>          | <b>B.1.MN,U</b> | <b>B.2.MN,U</b> | <b>B.3.MN,U</b> | <b>B.4.MN,U</b> | <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 1,08 ha | ok. 4,25 ha | ok. 0,79 ha | ok. 2,23 ha | <b>Nr STREFY</b> | <b>B.5.MN,U</b> | <b>B.6.MN,U</b> |  |  | <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 0,30 ha | ok. 5,64 ha |  |  |  |
| <b>Nr STREFY</b>    | <b>B.1.MN,U</b>  | <b>B.2.MN,U</b>           | <b>B.3.MN,U</b> | <b>B.4.MN,U</b> |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
| <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 1,08 ha  | ok. 4,25 ha               | ok. 0,79 ha     | ok. 2,23 ha     |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
| <b>Nr STREFY</b>    | <b>B.5.MN,U</b>  | <b>B.6.MN,U</b>           |                 |                 |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
| <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 0,30 ha  | ok. 5,64 ha               |                 |                 |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
| 4.                  | <p><b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b></p> <p>4.1 Teren częściowo zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową, współczesną i historyczną. Gabaryt zabudowy zbliżony pod względem liczby kondygnacji, natomiast zróżnicowany pod względem formy architektonicznej, co skutkuje brakiem ładu przestrzennego.</p> <p>4.2 W przyszłych działaniach inwestycyjnych, należy dążyć do zwiększenia harmonii zabudowy stosując bardziej ujednolicone formy, określone szczegółowo w pkt. 9.</p> <p>4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.</p> <p>4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.</p> <p>4.5 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.</p> <p>4.6 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetycznym.</p> <p>4.7 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p>   |                           |                 |                 |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |
| 5.                  | <p><b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b></p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.</p> <p>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie cieki wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.</p> |                           |                 |                 |                 |                 |                     |             |             |             |             |                  |                 |                 |  |  |                     |             |             |  |  |  |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>   |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadzenia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciek wodne.</p> <p>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:</p> <p>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)</p> <p>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.</p> <p>6.2.3 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)</p>   |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>Nie występują.</p>  |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p>9.1 Linie zabudowy:</p> <p>1) Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br/>2) Dla działek zabudowanych i działek sąsiednich, dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.</p> <p>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,8.</p> <p>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum: 40%.</p> <p>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%</p> <p>9.5 Wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.</p> <p>9.6 Geometria dachów: Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°-50°.</p> <p>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej: Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.</p>  |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>10.3 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p> |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>13.1 Dojazd z dróg: B.02.KDD, B.08.KDD, B.012.KDW, B.013.KDW, B.014.KDW, B.022.KXPW, B.025.KXPW i C.01.KDL.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe; :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p>   |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|              |   |                           |                  |                  |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
|--------------|---|---------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------------|------------------|------------------|--|--------------|-------------|-------------|-------------|--|
| 1.           | <b>KARTA TERENU Nr 23</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |                  |                  |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| 2.           | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MN,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej   |                           |                  |                  |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| 3.           | <table border="0"> <tr> <td>Nr STREFY</td> <td><b>B.7.MN,U</b></td> <td><b>B.8.MN,U</b></td> <td><b>B.9.MN,U</b></td> <td><b>B.10.MN,U</b></td> </tr> <tr> <td>POWIERZCHNIA</td> <td>ok. 1,17 ha</td> <td>ok. 2,44 ha</td> <td>ok. 1,38 ha</td> <td>ok. 0,60 ha</td> </tr> <tr> <td>Nr STREFY</td> <td><b>B.11.MN,U</b></td> <td><b>B.12.MN,U</b></td> <td><b>B.13.MN,U</b></td> <td><b>B.14.MN,U</b></td> </tr> <tr> <td>POWIERZCHNIA</td> <td>ok. 0,61 ha</td> <td>ok. 3,03 ha</td> <td>ok. 1,08 ha</td> <td>ok. 1,66 ha</td> </tr> <tr> <td>Nr STREFY</td> <td><b>B.15.MN,U</b></td> <td><b>B.16.MN,U</b></td> <td><b>B.17.MN,U</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>POWIERZCHNIA</td> <td>ok. 1,62 ha</td> <td>ok. 2,27 ha</td> <td>ok. 0,15 ha</td> <td></td> </tr> </table>  |                           | Nr STREFY        | <b>B.7.MN,U</b>  | <b>B.8.MN,U</b> | <b>B.9.MN,U</b> | <b>B.10.MN,U</b> | POWIERZCHNIA | ok. 1,17 ha | ok. 2,44 ha | ok. 1,38 ha | ok. 0,60 ha | Nr STREFY | <b>B.11.MN,U</b> | <b>B.12.MN,U</b> | <b>B.13.MN,U</b> | <b>B.14.MN,U</b> | POWIERZCHNIA | ok. 0,61 ha | ok. 3,03 ha | ok. 1,08 ha | ok. 1,66 ha | Nr STREFY | <b>B.15.MN,U</b> | <b>B.16.MN,U</b> | <b>B.17.MN,U</b> |  | POWIERZCHNIA | ok. 1,62 ha | ok. 2,27 ha | ok. 0,15 ha |  |
| Nr STREFY    | <b>B.7.MN,U</b>   | <b>B.8.MN,U</b>           | <b>B.9.MN,U</b>  | <b>B.10.MN,U</b> |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| POWIERZCHNIA | ok. 1,17 ha   | ok. 2,44 ha               | ok. 1,38 ha      | ok. 0,60 ha      |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| Nr STREFY    | <b>B.11.MN,U</b>  | <b>B.12.MN,U</b>          | <b>B.13.MN,U</b> | <b>B.14.MN,U</b> |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| POWIERZCHNIA | ok. 0,61 ha   | ok. 3,03 ha               | ok. 1,08 ha      | ok. 1,66 ha      |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| Nr STREFY    | <b>B.15.MN,U</b>  | <b>B.16.MN,U</b>          | <b>B.17.MN,U</b> |                  |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| POWIERZCHNIA | ok. 1,62 ha   | ok. 2,27 ha               | ok. 0,15 ha      |                  |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| 4.           | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b> <p>4.1 Teren częściowo zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową, współczesną i historyczną. Gabaryt zabudowy zbliżony pod względem liczby kondygnacji, natomiast zróżnicowany pod względem formy architektonicznej, co skutkuje brakiem ładu przestrzennego.</p> <p>4.2 W przyszłych działaniach inwestycyjnych, należy dążyć do zwiększenia harmonii zabudowy stosując bardziej ujednolicone formy, określone szczegółowo w pkt. 9.</p> <p>4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.</p> <p>4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.</p> <p>4.5 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.</p> <p>4.6 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetyzacyjnym.</p> <p>4.7 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzduż szlaków komunikacyjnych.</p>   |                           |                  |                  |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| 5.           | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.</p> <p>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekłe wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> |                           |                  |                  |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |
| 6.           | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b> <p>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciekłe wodne.</p> <p>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:</p> <p>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)</p> <p>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.</p>   |                           |                  |                  |                 |                 |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |                  |              |             |             |             |             |           |                  |                  |                  |  |              |             |             |             |  |

|            |  |
|------------|--|
|            | <p><b>6.2.3</b> Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)</p>   |
| <b>7.</b>  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br/>Nie występują.</p>   |
| <b>8.</b>  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p><b>8.1</b> Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p><b>8.2</b> Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |
| <b>9.</b>  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p><b>9.1 Linie zabudowy:</b></p> <p>1) Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br/>2) Dla działek zabudowanych i działek sąsiednich, dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaziemienia sąsiadów itp.</p> <p><b>9.2 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,8.</p> <p><b>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 40%.</p> <p><b>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.</p> <p><b>9.5 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.</p> <p><b>9.6 Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°-50°.</p> <p><b>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.</p>  |
| <b>10.</b> | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Tereny B.7.MN,U, B.8.MN,U i część terenów B.9.MN,U, B.10.MN,U, B.11.MN,U, B.12.MN,U i B.13.MN,U położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p><b>10.2</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p> <p><b>10.3</b> Tereny B15.MN,U i B16.MN,U położone są częściowo w strefie ochrony sanitarnej 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określonej w przepisach odrębnych.</p>   |
| <b>11.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br/>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>   |
| <b>12.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| <b>13.</b> | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: B.01.KDD, B.02.KDD, B.03.KDD, B.05.KDD, B.06.KDD, B.07.KDD, B.09.KDW, B.010.KDW, B.011.KDW, B.015.KDW, B.017.KDW, B.018.KDW, B.019.KXP, B.021.KXPW, B.024.KXPW, B.026.KXPW, C.01.KDL i z drogi A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212) na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| <b>14.</b> | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej. (nie dotyczy obszarów, o których mowa w punkcie 10.3)</p> <p><b>Ścieki bytowe; :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <p>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</p> <p>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</p> <p>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</p> <p>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> |

|     |  |
|-----|--|
|     | <b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|                     |   |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |
|---------------------|---|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1.                  | <b>KARTA TERENU Nr 24</b> <span style="float: right;">Cewice 1/1529-12-13/PP/II</span>  |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |
| 2.                  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MW</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej   |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |
| 3.                  | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"><b>Nr STREFY</b></td> <td style="width: 20%;"><b>B.18.MW</b></td> <td style="width: 20%;"><b>B.19.MW</b></td> <td style="width: 20%;"><b>B.20.MW</b></td> <td style="width: 25%;"><b>B.21.MW</b></td> </tr> <tr> <td><b>POWIERZCHNIA</b></td> <td>ok. 0,53 ha</td> <td>ok. 2,20 ha</td> <td>ok. 1,82 ha</td> <td>ok. 1,57 ha</td> </tr> </table>   | <b>Nr STREFY</b> | <b>B.18.MW</b> | <b>B.19.MW</b> | <b>B.20.MW</b> | <b>B.21.MW</b> | <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 0,53 ha | ok. 2,20 ha | ok. 1,82 ha | ok. 1,57 ha |
| <b>Nr STREFY</b>    | <b>B.18.MW</b>  | <b>B.19.MW</b>   | <b>B.20.MW</b> | <b>B.21.MW</b> |                |                |                     |             |             |             |             |
| <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 0,53 ha   | ok. 2,20 ha      | ok. 1,82 ha    | ok. 1,57 ha    |                |                |                     |             |             |             |             |
| 4.                  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b> <p>4.1 Teren zabudowany jest współczesną zabudową mieszkaniową wielorodzinną.</p> <p>4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o gabarycie określonym szczegółowo w punkcie 9.</p> <p>4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.</p> <p>4.5 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetyzacyjnym.</p> <p>4.6 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p>   |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |
| 5.                  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.</p> <p>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |
| 6.                  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Ochronie podlega istniejąca zieleń.   |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |
| 7.                  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b> <p>W obszarze B.19.MW znajduje się strefa ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej o symbolu W.III., obejmująca stanowisko archeologiczne (oznaczone graficznie na rysunku planu) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków o numerze AZP 10-35/13 (śląd osadniczy z epoki późnego średniowiecza).</p> <p>W strefie W.III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Przeprowadzenie na obszarach stanowisk archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi realizowanego w trakcie procesu inwestycyjnego. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych określona inwestorowi Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym na jego wniosek pozwoleniu (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków).</li> <li>Po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowisk archeologicznych, na podstawie wyników archeologicznych badań interwencyjnych, w szczególnych przypadkach, może być niezbędne przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych, w zakresie określonym inwestorowi pozwoleniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków). Po zakończeniu badań archeologicznych teren będzie mógł być trwale zainwestowany.</li> </ol>   |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |
| 8.                  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b> <p>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |
| 9.                  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b> <p>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,6.</p> <p>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.</p> <p>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.</p> <p>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 15,0 m.</p> <p>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dowolne.</p> <p>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6 m, dachy dowolne.</p>  |                  |                |                |                |                |                     |             |             |             |             |



|     |   |
|-----|---|
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p>   |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>   |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br/> 12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/> - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.<br/> 12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>   |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>13.1 Dojazd z dróg: B.04.KDD, B.05.KDD,B.09.KDW, B.010.KDW, B.011.KDW, B. B.020.KXPW,B.023.KXPW, B.024.KXPW.<br/> 13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/> - min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/> - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br/> <b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej.<br/> <b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br/> <b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym lub zbiorczym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br/> <b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br/> <b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br/> <b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/> 2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/> 3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/> 4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/> 5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br/> <b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br/> <b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>   |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>30%</p>  |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują.</p>  |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 25</b>                                 | Cewice 1/1529-12-13/PP/II   |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>                               | <b>MW,MN</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej  |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>  | <b>B.22.MW,MN</b>   |
|    | <b>POWIERZCHNIA</b>                                       | ok. 0,50 ha   |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b> | <p>4.1 Teren częściowo zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniową.<br/> 4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej, o gabarycie określonym szczegółowo w punkcie 9.<br/> 4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.<br/> 4.5 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetyzacyjnym.<br/> 4.6 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p> |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>   | <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenażowe.<br/> 5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br/> 5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br/> 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przenieść zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p>  |

|     |  |
|-----|--|
|     | 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.  |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Ochronie podlega istniejąca zieleń.  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,6.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum: 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, wysokość budynków: max 10,0 m.<br>Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: max 3 kondygnacje nadziemne, wysokość budynków max 15,0m.<br>Dopuszcza się kondygnację podziemną.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu lub wielospadowe o spadku 25°÷50°.<br>Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych dowolne.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Nie występują.  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 600 m <sup>2</sup> .<br>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z dróg: B.04.KDD, B.010.KDW, B.023.KXPW i z drogi przylegającej do strefy od strony wschodniej zlokalizowanej poza obszarem planu.<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym lub zbiorczym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |

|     |   |
|-----|---|
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują. |
|-----|---|

|     |  |
|-----|--|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 26</b><br>Cewice 1/1524-10-13/PP/II   |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>U</b> tereny zabudowy usługowej  |
| 3.  | Nr STREFY <b>B.23.U</b><br>POWIERZCHNIA ok.0,47 ha   |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest budynkiem usługowym o funkcji publicznej.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy usługowej, o gabarycie określonym szczegółowo w punkcie 9.  |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Należy w maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,2.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dowolne.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Nie występują.  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m <sup>2</sup> .<br>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z dróg: B.04.KDD i B.020.KXPW.<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.   |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</li> <li>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</li> <li>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</li> <li>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</li> <li>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</li> </ol> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 27</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>P,U</b> Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>B.24.P,U</b> <b>B.25.P,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 1,83 ha ok. 0,40 ha  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest istniejącą zabudową produkcyjno-usługową.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy produkcyjno-usługowej, na zasadach określonych szczegółowo w punkcie 9.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Wzdłuż granic terenu zaleca się wprowadzić pas zieleni ochronnej izolacyjno-krajobrazowej.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,2.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy).<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dowolne.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren B.25.P,U położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.   |                           |

|            |  |
|------------|--|
| <b>11.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| <b>12.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.<br><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m <sup>2</sup> .<br><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| <b>13.</b> | <b>KOMUNIKACJA</b><br><b>13.1</b> Dojazd z dróg: B.01.KDD, B.02.KDD, B.05.KDD, B.017.KDW i B.018.KDW.<br><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 4 miejsca parkingowe/100 m <sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) lub min. 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych;<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Ścieki przemysłowe:</b> Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b><br>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych. |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|           |  |                           |
|-----------|--|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 28</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>P,U</b> Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów  |                           |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b><br><b>B.26.P,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 1,21 ha   |                           |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br><b>4.1</b> Teren zabudowany jest istniejącą zabudową produkcyjno-usługową.<br><b>4.2</b> Należy kontynuować realizację zabudowy produkcyjno-usługowej, na zasadach określonych szczegółowo w punkcie 9.   |                           |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br><b>5.1</b> Ochronie podlegają: rzeźba terenu istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br><b>5.1.1</b> Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br><b>5.1.2</b> W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br><b>5.1.3</b> Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br><b>5.1.4</b> Wszelkie cieki wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br><b>5.2</b> Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego. |                           |

|            |   |
|------------|---|
|            | <p><b>5.3</b> Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>   |
| <b>6.</b>  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br/>Wzdłuż granic terenu zaleca się wprowadzić pas zieleni ochronnej izolacyjno-krajobrazowej.</p>  |
| <b>7.</b>  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br/>Nie występują.</p>   |
| <b>8.</b>  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p><b>8.1</b> Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p><b>8.2</b> Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>  |
| <b>9.</b>  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p><b>9.1 Linie zabudowy:</b> Nie ustala się.</p> <p><b>9.2 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,2.</p> <p><b>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.</p> <p><b>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.</p> <p><b>9.5 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy).</p> <p><b>9.6 Geometria dachów:</b> Dowolne.</p>   |
| <b>10.</b> | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p><b>10.2</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p>  |
| <b>11.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br/>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| <b>12.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| <b>13.</b> | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z drogi C.01.KDL.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- min. 4 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) lub min. 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>   |
| <b>14.</b> | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Ścieki przemysłowe:</b> Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</li> <li>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</li> <li>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</li> <li>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</li> <li>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</li> </ol> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych.</p> |

|     |  |
|-----|--|
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się. |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|     |  |
|-----|--|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 29</b><br>Cewice 1/1524-10-13/PP/II   |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>US</b> tereny sportu i rekreacji   |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>B.27.US</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 2,15 ha   |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zagospodarowany jest obiektami sportowymi publicznymi.<br>4.2 Należy kontynuować funkcję sportowo-rekreacyjną, nową zabudowę realizować na zasadach określonych szczegółowo w punkcie 9.<br>4.3 Zaleca się stosować jednolite formy materiałowe i kolorystyczne dla realizowanych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.   |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Zaleca się wprowadzić zieleń o funkcji izolacyjnej i ozdobnej.   |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,6.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 40%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 15,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dowolne.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Nie występują.  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m <sup>2</sup> .<br>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA TECHNICZNA</b><br>13.1 Dojazd z dróg: B.05.KDD, B.011.KDW, B.09.KDW, B.016.KDW.<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 2 miejsca parkingowe/100 m <sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.  |

|            |   |
|------------|---|
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawieniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|           |  |                           |
|-----------|--|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 30</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>ZD tereny ogrodów działkowych   |                           |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b> <b>B.28.ZD</b> <b>B.29.ZD</b> <b>B.30.ZD</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 1,01 ha      ok. 2,04 ha      ok. 2,63 ha   |                           |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren istniejących ogrodów działkowych.<br>4.2 Istniejące elementy środowiska przyrodniczego podlegają ochronie.  |                           |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| <b>6.</b> | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Zachować naturalną rzeźbę terenu.<br>6.2 Ochronie podlega istniejąca zieleń.   |                           |
| <b>7.</b> | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>W obszarze B.29.ZD znajduje się strefa ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej o symbolu W.III., obejmująca stanowisko archeologiczne (oznaczone graficznie na rysunku planu) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków o numerze AZP 10-35/13 (osada późnośredniowieczna).<br>W strefie W.III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:<br>1) Przeprowadzenie na obszarach stanowisk archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi realizowanymi w trakcie procesu inwestycyjnego. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych określona inwestorowi Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym na jego wniosek pozwoleniu (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków).<br>2) Po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowisk archeologicznych, na podstawie wyników archeologicznych badań interwencyjnych, w szczególnych przypadkach, może być niezbędne przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych, w zakresie określonym inwestorowi pozwoleniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków). Po zakończeniu badań archeologicznych teren będzie mógł być trwale zainwestowany.    |                           |



|     |   |
|-----|---|
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 Dopuszcza się zabudowę o dowolnej formie architektonicznej i parametrach określonych jak dla obiektów na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych, ustalonych w przepisach odrębnych.<br>9.2 Udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.<br>10.2 Teren B.30.ZD położony jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określoną w przepisach odrębnych.   |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z dróg: B.05.KDD, B.010.KDW, B.011.KDW, B.016.KDW, B.017.KDW i B.018.KDW.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b><br>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolidujące z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 31</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>ZP,ZC</b> tereny zieleni urządzonej z relikami zabytkowego cmentarza   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b><br><b>B.31.ZP,ZC</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,29 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 W strefie zlokalizowany jest od dawna nieczynny cmentarz figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, który objęty jest ochroną.<br>4.2 Istniejące elementy środowiska przyrodniczego podlegają ochronie.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleni:<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni. |                           |

|     |  |
|-----|--|
|     | 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.  |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Zachować naturalną rzeźbę terenu.<br>6.2 Ochronie podlega istniejąca zieleń.   |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>7.1 Teren zabytkowego cmentarza jako obiekt wartościowy historycznie i kulturowo jest chroniony w jego historycznych granicach, które nie podlegają regulacji i zmianom.<br>7.2 Obszar cmentarza figuruje w ewidencji zabytków województwa pomorskiego. Obowiązują następujące ustalenia:<br>- przed wykonaniem uporządkowania terenu cmentarza należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt;<br>- należy zachować pierwotny układ grobów i nagrobków, z luźnych elementów możliwe jest utworzenie lapidarium;<br>- dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami; |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych oraz obiektów małej architektury.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z dróg: B.02.KDD i B.03.KDD.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 32</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>ZP,ZC</b> tereny zieleni urządzonej z reliktnami zabytkowego cmentarza  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b> <b>B.32.ZP,ZC</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,17 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 W strefie zlokalizowany jest od dawna nieczynny cmentarz figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, który objęty jest ochroną.<br>4.2 Istniejące elementy środowiska przyrodniczego podlegają ochronie.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń:<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Zachować naturalną rzeźbę terenu.<br>6.2 Ochronie podlega istniejąca zieleń.  |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>6.1 Teren zabytkowego cmentarza jako obiekt wartościowy historycznie i kulturowo jest chroniony w jego historycznych granicach, które nie podlegają regulacji i zmianom.<br>6.2 Obszar cmentarza figuruje w ewidencji zabytków województwa pomorskiego. Obowiązują następujące ustalenia:<br>- przed wykonaniem uporządkowania terenu cmentarza należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt;<br>- dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami; |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych oraz obiektów małej architektury.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z dróg: B.02.KDD i C.01.KDL.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|    |   |                           |                |                |                |
|----|---|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 33</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |                |                |                |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>ZP tereny zieleni urządzonej   |                           |                |                |                |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>  | <b>B.33.ZP</b>            | <b>B.34.ZP</b> | <b>B.35.ZP</b> | <b>B.36.ZP</b> |
|    | <b>POWIERZCHNIA</b>   | ok. 0,46 ha               | ok. 3,35 ha    | ok. 0,44 ha    | ok. 2,97 ha    |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren niezabudowany i nieurządzony, częściowo zazieleniony. Teren przeznaczony jest w planie na funkcję zieleni urządzonej.<br>4.2 Istniejące elementy środowiska przyrodniczego podlegają ochronie.   |                           |                |                |                |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie cieki wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |                |                |                |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleni i inne elementy o których mowa w pkt. 4 i 5.<br>6.2 Zaleca się wszelkie formy nasadzeń zieleni.  |                           |                |                |                |

|     |  |
|-----|--|
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów I liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych oraz obiektów małej architektury.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren B.36.ZP położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórze morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Teren B.36.ZP i część terenu B.34.ZP położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br>10.3 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.<br>10.4 Teren B.33.ZP położony jest w strefach ochrony sanitarnej 50m i 150m wynikających z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określoną w przepisach odrębnych. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z dróg: B.02.KDD, B.05.KDD, B.016.KDW, B.017.KDW i B.022.KXPW.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|    |   |
|----|---|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 34</b> <span style="float: right;">Cewice 1/1529-12-13/PP/II</span>  |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MW,MN</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej   |
| 3. | <b>Nr STREFY</b> <b>B.37.MW,MN</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,91 ha   |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren nieuporządkowany i nieurządzony. W planie przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.<br>4.2 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.   |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenażowe.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciekły wodne.   |

|            |  |
|------------|--|
|            | <p><b>6.2</b> W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:</p> <p><b>6.2.1</b> Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)</p> <p><b>6.2.2</b> Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.</p> <p><b>6.2.3</b> Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)</p>  |
| <b>7.</b>  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>Nie występują.</p>  |
| <b>8.</b>  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p><b>8.1</b> Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p><b>8.2</b> Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |
| <b>9.</b>  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p><b>9.1 Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p><b>9.2 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 1,6.</p> <p><b>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.</p> <p><b>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.</p> <p><b>9.5 Wysokość zabudowy:</b> Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, wysokość budynków: max 10,0 m.<br/>Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: max 3 kondygnacje nadziemne, wysokość budynków max 15m.<br/>Dopuszcza się kondygnację podziemną.</p> <p><b>9.6 Geometria dachów:</b> Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu lub wielospadowe o spadku 25°÷50°.<br/>Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych dowolne.</p> <p><b>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6 m, dachy dowolne.</p>   |
| <b>10.</b> | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p>  |
| <b>11.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| <b>12.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| <b>13.</b> | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: B.011.KDW.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>   |
| <b>14.</b> | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe; :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</li> <li>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</li> <li>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</li> <li>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</li> <li>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</li> </ol> |

|     |  |
|-----|--|
|     | <b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. |
|     | <b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|     |   |
|-----|---|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 35</b> <span style="float: right;">Cewice 1/1524-10-13/PP/II</span>  |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>ZLM,U</b> tereny leśne związane z gospodarką leśną, tereny usług  |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>B.38.ZLM,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,67 ha   |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest budynkiem Nadleśnictwa Cewice.<br>4.2 Działania inwestycyjne realizować w sposób określony szczegółowo w punkcie 9.  |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleń.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.   |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,2.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 15,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dowolne.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6 m, dachy dowolne.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren częściowo położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.   |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m <sup>2</sup> .<br>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z dróg: B.015.KDW i A.01.KDZ.   |

|            |   |
|------------|---|
|            | <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,</li> <li>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ul>   |
| <b>14.</b> | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</li> <li>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</li> <li>3) Wszystkie istniejące kolidujące z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</li> <li>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</li> <li>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</li> </ol> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| <b>15.</b> | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>   |
| <b>16.</b> | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>0%</p>   |
| <b>17.</b> | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują.</p>  |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 36</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II   |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>   |   |
|           | <b>KP,ZP</b>  | tereny parkingów publicznych i zieleni urządzonej   |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b>  | <b>B.39.KP,ZP</b>   |
|           | <b>POWIERZCHNIA</b>   | ok. 0,27ha  |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>   |   |
|           | <b>4.1</b>  | Teren niezabudowany. W planie przeznacza się na funkcję parkingów publicznych i zieleni urządzonej.   |
|           | <b>4.2</b>  | Dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej funkcji parkingu o gabarytach określonych w punkcie 9.   |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>   |   |
|           | <b>5.1</b>  | Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie.   |
|           | <b>5.1.1</b>  | Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.   |
|           | <b>5.1.2</b>  | W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.   |
|           | <b>5.1.3</b>  | Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. |
|           | <b>5.2</b>  | Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |
| <b>6.</b> | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b>  |   |
|           |   | Zaleca się wkomponować w układ miejsc parkingowych zieleni wysoką ozdobną.  |
| <b>7.</b> | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b> |   |
|           |   | Nie występują.  |
| <b>8.</b> | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b>   |   |
|           | <b>8.1</b>  | Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |
|           | <b>8.2</b>  | Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| <b>9.</b> | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b>   |   |
|           | <b>9.1</b>  | <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.   |
|           | <b>9.2</b>  | <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,2.  |
|           | <b>9.3</b>  | <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 10%.  |
|           | <b>9.4</b>  | <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 10%   |
|           | <b>9.5</b>  | <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków: max 6,0 m.   |
|           | <b>9.6</b>  | <b>Geometria dachów:</b> Dachy dowolne.   |

|     |   |
|-----|---|
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1.<br>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowni i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z drogi A.01.KDZ (droga wojewódzka nr 212) na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 37</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>ZL tereny leśne  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b><br><b>B.40.ZL</b> <b>B.41.ZL</b> <b>B.42.ZL</b> <b>B.43.ZL</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.0,88ha                      ok. 0,38ha                      ok. 0,16ha                      ok. 1,05ha  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Ochronie podlega teren leśny.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Tereny leśne stanowią naturalny element krajobrazu przyrodniczego, który należy zachować.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz realizacji zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne), oraz budowni i obiektów leśnych, o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren B.43.ZL położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Teren B.43.ZL położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |                           |



|     |   |
|-----|---|
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości. |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Nie ustala się.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z dróg: B.05.KDD, B.02.KDD, B.010.KDW i B.022.KXPW.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 38</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>R Tereny rolnicze   |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>B.44.R</b><br>POWIERZCHNIA ok.0,49 ha   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty rolne, które należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń i wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.3 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.4 Należy zapewnić ochroną siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br>5.5 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefami R), pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.<br>5.6 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając:<br>1) wydolność środowiska naturalnego,<br>2) odnawialność zasobów przyrodniczych,<br>3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego,<br>4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleń, ciekły i oczka wodne.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>W obszarze znajduje się stanowisko archeologiczne (oznaczone graficznie na rysunku planu) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków o numerze AZP 10-35/14 (śląd osadniczy z epoki późnego średniowiecza). W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów, o których mowa w pkt. 8.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii ). Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.  |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z drogi wojewódzkiej nr 212 na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą drogi. |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.                |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>1%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 39</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej   |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>B.01.KDD</b> <b>B.02.KDD</b> <b>B.03.KDD</b> <b>B.04.KDD</b><br>Nr STREFY <b>B.05.KDD</b> <b>B.06.KDD</b> <b>B.07.KDD</b> <b>B.08.KDD</b>  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.  |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren B.08.KDD położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Tereny B.01.KDD, B.08.KDD i część terenów B.02.KDD, B.03.KDD, B.06.KDD położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 10m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ściąg i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.   |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.  |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.  |                           |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się   |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%                |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują. |

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 40</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II                      |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KDW</b> tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej   |  |
| 3.  | Nr STREFY   | <b>B.09.KDW B.010.KDW B.011.KDW B.012.KDW</b>  |
|     | Nr STREFY   | <b>B.013.KDW B.014.KDW B.015.KDW B.016.KDW</b> |
|     | Nr STREFY   | <b>B.017.KDW B.018.KDW</b>                     |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |  |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.  |  |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |  |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Tereny B.012, B.013.KDW, B.014.KDW położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Tereny B.012, B.013.KDW, B.014.KDW i częściowo teren B.015.KDW położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br>10.3 Teren B.017.KDW położony jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określoną w przepisach odrębnych. |  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 10m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ściąg i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.   |  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Drogi wewnętrzne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.   |  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.   |  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się   |  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |  |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 41</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KXP</b> Tereny ciągów pieszo-jezdných publicznych  |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>B.019.KXP</b>   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Terren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.   |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: 8m; nie dotyczy narożnych ściąg i skrzyżowań<br>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.  |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Ciąg pieszo-jezdny wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.  |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.  |                           |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |                           |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |                           |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 42</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KXPW</b> Tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych  |                           |
| 3. | Nr STREFY <b>B.020.KXPW B.021.KXPW B.022.KXPW B.023.KXPW</b><br>Nr STREFY <b>B.024.KXPW B.025.KXPW B.026.KXPW</b>  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. |                           |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>   |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br/>Nie ustala się.</p>   |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br/>Nie występują.</p>   |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br/>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>   |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br/>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.</p>   |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Tereny B.022.KXPW i B.025.KXPW położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p>10.2 Tereny B.022.KXPW i B.025.KXPW położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>10.3 Teren B.026.KXPW położony jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określoną w przepisach odrębnych.</p> <p>10.4 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p> |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br/>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 5m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań</li> <li>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</li> <li>3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</li> <li>4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.</li> </ol>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b><br/>Ciągi pieszo-jezdne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.</p>  |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br/><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.</p>   |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br/>Nie ustala się.</p>  |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b><br/>0%</p>  |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b><br/>Nie występują.</p>   |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 43</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KX</b> Tereny ciągów pieszych   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b> <b>B.027.KX</b>  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się..   |                           |
| 5. | <p><b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b></p> <p>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren częściowo położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: min. 4m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań<br>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |
| 12. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Ciąg pieszy powiązany jest z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 44</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>C Tereny infrastruktury technicznej ciepłowniczej  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b><br><b>B.028.C</b><br>POWIERZCHNIA ok. 0,48 ha  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>W strefie zlokalizowana jest istniejąca kotłownia osiedlowa.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |
| 9. | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,2.<br>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 10%.<br>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%   |                           |

|            |  |  |
|------------|--|--|
|            | <b>9.5 Wysokość zabudowy:</b>  | Max. 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 15,0 m (nie dotyczy obiektów i urządzeń technologicznych). |
|            | <b>9.6 Geometria dachów:</b>   | Dachy dowolne.   |
| <b>10.</b> | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Nie występują.  |  |
| <b>11.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |  |
| <b>12.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.<br><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |  |
| <b>13.</b> | <b>KOMUNIKACJA</b><br><b>13.1</b> Dojazd z drogi B.011.KDW.<br><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |  |
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Ścieki przemysłowe:</b> Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b><br>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych. |  |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |  |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |  |

|           |   |                           |
|-----------|---|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 45</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>K</b> Tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – przepompownia ścieków  |                           |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b><br><b>B.029.K</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,08 ha   |                           |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>W strefie zlokalizowana jest istniejąca przepompownia ścieków.   |                           |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br><b>5.1</b> Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br><b>5.2</b> Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br><b>5.3</b> Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br><b>5.4</b> Obiekty infrastruktury technicznej należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych. |                           |
| <b>6.</b> | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą przepompowni ścieków o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Nie występują. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z drogi B.05.KDD.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0 %   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 46</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MN,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b><br><b>C.1.MN,U C.2.MN,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 11,57 ha ok.1,67 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową, współczesną i historyczną o zróżnicowanych gabarytach i formach zabudowy, co skutkuje brakiem ładu przestrzennego.<br>4.2 W przyszłych działaniach inwestycyjnych, należy dążyć do zwiększenia harmonii zabudowy stosując bardziej ujednolicone formy, określone szczegółowo w pkt. 9.<br>4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.<br>4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.<br>4.5 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.<br>4.6 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetycznym.<br>4.7 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciekły wodne.   |                           |



|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>6.2</b> W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:</p> <p><b>6.2.1</b> Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsiionków itp.)</p> <p><b>6.2.2</b> Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.</p> <p><b>6.2.3</b> Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)</p>  |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p><b>7.1</b> Tereny położone są częściowo w strefie ochrony układu ruralistycznego ulicy Witosa, w której obowiązują następujące zapisy:</p> <p>1) Ochronie podlega kształtowanie przestrzeni miejscowości polegającej na zachowaniu i kontynuacji obowiązującej linii zabudowy kształtującej pierzeję ulic określoną w punkcie 9.1.</p> <p><b>7.2</b> W obszarze zlokalizowane są n/w obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu, podlegające ochronie.</p> <p>1) Dom robotników folwarcznych (obecnie dom mieszkalny) zlokalizowany przy ul. Witosa 68/69 na działkach nr 252/2 i 253/2 w strefie C.2.MN,U.</p> <p>2) Dom robotników folwarcznych (obecnie dom mieszkalny) zlokalizowany przy ul. Witosa 66/67 na działkach nr 254/5 i 255/1 w strefie C.2.MN,U.</p> <p>3) Kuźnia zlokalizowana przy ul. Witosa 48 na działce nr 24/4 w strefie C.1.MN,U.</p> <p>Zasady ochrony:</p> <p><b>7.2.1</b> Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka.</p> <p><b>7.2.1</b> Ustala się pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka lub blachodachówka z posypką w kolorze ceglastym.</p> <p><b>7.2.2</b> Dopuszcza się adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 7.2.1 i 7.2.2.</p> |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p><b>8.1</b> Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p><b>8.2</b> Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>  |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p><b>9.1 Linie zabudowy:</b></p> <p>1) Należy zachować obowiązujące linie zabudowy w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego ulicy Witosa oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na pozostałym obszarze strefy, jak na rysunku planu.</p> <p>2) Dla działek zabudowanych i działek sąsiednich, dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.</p> <p><b>9.2 Działania inwestycyjne w obiektach zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt. 7.2. Dopuszcza się rozbudowę obiektu zabytkowego w zakresie niezbędnym dla polepszenia parametrów techniczno-użytkowych.</b></p> <p><b>9.3 Parametry i wskaźniki dla zabudowy projektowanej, zlokalizowanej poza w strefą ochrony konserwatorskiej:</b></p> <p><b>9.3.1 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,8.</p> <p><b>9.3.2 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 40%.</p> <p><b>9.3.3 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.</p> <p><b>9.3.4 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.</p> <p><b>9.3.5 Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°-50°.</p> <p><b>9.3.6 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.</p>                |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p><b>10.2</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p>  |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>   |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>   |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: C.01.KDL, C.02.KDD, C.03.KDD, C.013.KDW, C.015.KXPW, C.018.KXPW i z drogi A.01.KDZ (draga wojewódzka nr 212) na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |

|            |   |
|------------|---|
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe; :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|                     |   |                           |                  |                  |                  |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |
|---------------------|---|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| <b>1.</b>           | <b>KARTA TERENU Nr 47</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |                  |                  |                  |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |
| <b>2.</b>           | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MN,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej   |                           |                  |                  |                  |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |
| <b>3.</b>           | <table border="0"> <tr> <td><b>Nr STREFY</b></td> <td><b>C.3.MN,U</b></td> <td><b>C.4.MN,U</b></td> <td><b>C.5.MN,U</b></td> <td><b>C.6.MN,U</b></td> <td><b>C.7.MN,U</b></td> </tr> <tr> <td><b>POWIERZCHNIA</b></td> <td>ok. 4,37 ha</td> <td>ok. 3,29 ha</td> <td>ok. 7,03 ha</td> <td>ok. 1,02 ha</td> <td>ok. 0,42 ha</td> </tr> <tr> <td><b>Nr STREFY</b></td> <td><b>C.8.MN,U</b></td> <td><b>C.9.MN,U</b></td> <td><b>C.10.MN,U</b></td> <td><b>C.11.MN,U</b></td> <td><b>C.12.MN,U</b></td> </tr> <tr> <td><b>POWIERZCHNIA</b></td> <td>ok. 0,67 ha</td> <td>ok. 6,31 ha</td> <td>ok. 4,69 ha</td> <td>ok. 2,00 ha</td> <td>ok. 1,80 ha</td> </tr> </table>  | <b>Nr STREFY</b>          | <b>C.3.MN,U</b>  | <b>C.4.MN,U</b>  | <b>C.5.MN,U</b>  | <b>C.6.MN,U</b> | <b>C.7.MN,U</b> | <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 4,37 ha | ok. 3,29 ha | ok. 7,03 ha | ok. 1,02 ha | ok. 0,42 ha | <b>Nr STREFY</b> | <b>C.8.MN,U</b> | <b>C.9.MN,U</b> | <b>C.10.MN,U</b> | <b>C.11.MN,U</b> | <b>C.12.MN,U</b> | <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 0,67 ha | ok. 6,31 ha | ok. 4,69 ha | ok. 2,00 ha | ok. 1,80 ha |  |
| <b>Nr STREFY</b>    | <b>C.3.MN,U</b>   | <b>C.4.MN,U</b>           | <b>C.5.MN,U</b>  | <b>C.6.MN,U</b>  | <b>C.7.MN,U</b>  |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |
| <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 4,37 ha   | ok. 3,29 ha               | ok. 7,03 ha      | ok. 1,02 ha      | ok. 0,42 ha      |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |
| <b>Nr STREFY</b>    | <b>C.8.MN,U</b>   | <b>C.9.MN,U</b>           | <b>C.10.MN,U</b> | <b>C.11.MN,U</b> | <b>C.12.MN,U</b> |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |
| <b>POWIERZCHNIA</b> | ok. 0,67 ha   | ok. 6,31 ha               | ok. 4,69 ha      | ok. 2,00 ha      | ok. 1,80 ha      |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |
| <b>4.</b>           | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br><b>4.1</b> Teren częściowo zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową, współczesną i historyczną. Gabaryt zabudowy zbliżony pod względem liczby kondygnacji, natomiast zróżnicowany pod względem formy architektonicznej, co skutkuje brakiem ładu przestrzennego.<br><b>4.2</b> W przyszłych działaniach inwestycyjnych, należy dążyć do zwiększenia harmonii zabudowy stosując bardziej ujednoczone formy, określone szczegółowo w pkt. 9.<br><b>4.3</b> Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.<br><b>4.4</b> Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.<br><b>4.5</b> Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.<br><b>4.6</b> Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetycznym.<br><b>4.7</b> W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.   |                           |                  |                  |                  |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |
| <b>5.</b>           | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br><b>5.1</b> Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleni, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br><b>5.1.1</b> Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br><b>5.1.2</b> W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni.<br><b>5.1.3</b> Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br><b>5.1.4</b> Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br><b>5.2</b> Tereny C.10.MN,U i C.11.MN,U częściowo leżą w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyłączeniem obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów Prawo budowlane, służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, zgodnie z punktem 10.1.<br><b>5.3</b> Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbrocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych. |                           |                  |                  |                  |                 |                 |                     |             |             |             |             |             |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                     |             |             |             |             |             |  |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>5.4 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>   |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadawienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieków wodne.</p> <p>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:</p> <p>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)</p> <p>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.</p> <p>6.2.3 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)</p>  |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>7.1 W obszarze zlokalizowany jest n/w obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, podlegający ochronie.</p> <p>1) Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. PKWN 21 na działce nr 13/9 w strefie C.3.MN,U.<br/>Zasady ochrony:</p> <p>7.1.1 Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka.</p> <p>7.1.2 Ochronie podlega konstrukcja ścian zewnętrznych - ustala się zakaz ich tynkowania.</p> <p>7.1.3 Ustala się pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka lub blachodachówka z posypką w kolorze ceglстым.</p> <p>7.1.4 Dopuszcza się adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 7.1.1., 7.1.2 oraz 7.1.3.</p>  |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p>9.1 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,8.</p> <p>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 40%.</p> <p>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%.</p> <p>9.5 Wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną.<br/>Wysokość budynków: max 10,0 m.</p> <p>9.6 Geometria dachów: Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°-50°.</p> <p>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej: Wysokość budynków max 6 m, dachy dowolne.</p>   |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórze morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p>10.2 Tereny położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p> <p>10.3 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p> |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA TECHNICZNA</b></p> <p>13.1 Dojazd z dróg: C.01.KDL, C.02.KDD, C.03.KDD, C.04.KDD, C.07.KDD, C.08.KDW, C.010.KDW, C.011.KDW, C.012.KDW, C.014.KDW, C.017.KXPW, C.019.KXPW, C.020.KXPW.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p>  |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawieniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 48</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>P,U</b> Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b><br><b>C.13.P,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 3,90 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest istniejącą zabudową produkcyjno-usługową przetwórstwa drzewnego.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy produkcyjno-usługowej, na zasadach określonych szczegółowo w punkcie 9.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Wzdłuż granic terenu zaleca się wprowadzić pas zieleni ochronnej izolacyjno-krajobrazowej.   |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |
| 9. | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,2.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy).<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dowolne.   |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p><b>10.2</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p><b>10.3</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązują pasy ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p>   |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: C.03.KDD, C.05.KDD, C.06.KDD, C.016.KXPW i C.024.KXP-ZL.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- min. 4 miejsca parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) lub min. 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiornika kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ścieki przemysłowe:</b> Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b><br/>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br/>Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych.</p> |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>  |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>30%</p>   |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej 300 m wokół terenu przeznaczonego dla lokalizacji biogazowni.</p>   |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 49</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>  |                           |
|    | <b>U</b> Tereny zabudowy usługowej   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>   | <b>C.14.U C.15.U</b>      |
|    | <b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,46 ha ok. 0,07 ha  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>  |                           |
|    | Teren przeznaczony jest na funkcję zabudowy usługowej, którą należy realizować na zasadach określonych szczegółowo w pkt. 9. |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 5.  | <p><b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b></p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.</p> <p>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.2 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>  |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleń.</p> <p>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.</p>   |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>Nie występują.</p>   |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,6.</p> <p>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.</p> <p>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.</p> <p>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 15,0 m.</p> <p>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dowolne.</p>  |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p>   |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>11.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>11.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>11.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>   |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>13.1 Dojazd z dróg: C.03.KDD, C.06.KDD i C.016.KXPW.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</p> |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprawdzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</p> <p>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 50</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>UO</b> Tereny usług oświaty  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b><br><b>C.16.UO</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 1,70ha   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren zabudowany jest współczesną zabudową o funkcji oświaty.<br>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy usługowej, na zasadach określonych w punkcie 9.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadzenia obiektów budowlanych) oraz zieleń.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,2.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 50%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dowolne.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.  |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.  |                           |

|     |  |
|-----|--|
|     | 12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z dróg C.03.KDD i C.06.KDD.<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

1

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 51</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>ZP,US</b> tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b><br><b>C.17.ZP,US</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,86 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren niezabudowany, nieurządzony, z przewagą gruntów podmokłych.<br>4.2 Teren przeznaczony w planie na funkcję parku wiejskiego z możliwością realizacji obiektów sportowych, które należy realizować na zasadach określonych szczegółowo w pkt. 9.<br>4.3 Teren porasta zieleń wysoka, którą w maksymalnym stopniu należy zachować.<br>4.4 Zaleca się stosować jednolite formy materiałowe i kolorystyczne dla realizowanych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleń i inne elementy o których mowa w pkt. 4 i 5.<br>6.2 Obiekty kubaturowe realizować na zasadzie naturalnego wkomponowania w rzeźbę terenu i otaczającą zieleń leśną, o gabarytach określonych w pkt. 9.  |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |                           |



|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>9.</b>                    | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b>   |
| 9.1                          | <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.   |
| 9.2                          | <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6.  |
| 9.3                          | <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 60%.  |
| 9.4                          | <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.  |
| 9.5                          | <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m.   |
| 9.6                          | <b>Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°÷50°. Dla obiektów sportowych dowolne.  |
| <b>10.</b>                   | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b>   |
| 9.1                          | Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.  |
| 9.2                          | Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.  |
| <b>11.</b>                   | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b>   |
|                              | Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| <b>12.</b>                   | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b>   |
| 12.1                         | Dopuszcza się łączenie działek.   |
| 12.2                         | Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m <sup>2</sup> .   |
| 12.3                         | Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| <b>13.</b>                   | <b>KOMUNIKACJA</b>  |
| 13.1                         | Dojazd z dróg: C.03.KDD, C.06.KDD i C.013.KDW.  |
| 13.2                         | W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe/100 m <sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 10 zatrudnionych,<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.   |
| <b>14.</b>                   | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>  |
| <b>Woda:</b>                 | Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.  |
| <b>Ścieki bytowe:</b>        | Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.  |
| <b>Wody opadowe:</b>         | Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.   |
| <b>Ogrzewanie:</b>           | Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.   |
| <b>Energetyka:</b>           | Z sieci energetycznej.  |
| <b>Zaopatrzenie w gaz:</b>   | Z sieci gazowej.  |
| <b>Telekomunikacja:</b>      | 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci. |
| <b>Gospodarka odpadami:</b>  | Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.  |
| <b>Pozostałe uzbrojenie:</b> | Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.   |
| <b>15.</b>                   | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b>   |
|                              | Nie ustala się.   |
| <b>16.</b>                   | <b>STAWKA PROCENTOWA</b>  |
|                              | 30%   |
| <b>17.</b>                   | <b>INNE USTALENIA PLANU</b>   |
|                              | Nie występują.  |

|           |  |                           |
|-----------|--|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 52</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>  |                           |
|           | <b>ZP</b>  | tereny zieleni urządzonej |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b>   | <b>C.18.ZP C.19.ZP</b>    |
|           | <b>POWIERZCHNIA</b>  | ok. 0,38 ha ok. 1,15 ha   |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>  |                           |
| 4.1       | Teren niezabudowany i nieurządzony, częściowo zazieleniony. Teren przeznacza się w planie na funkcję zieleni urządzonej. |                           |
| 4.2       | Istniejące elementy środowiska przyrodniczego podlegają ochronie.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 5.  | <p><b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b></p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.</p> <p>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnej decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.2 Teren C.19.ZP leży w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyłączeniem obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów Prawo budowlane, służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, zgodnie z punktem 10.1</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleń i inne elementy o których mowa w pkt. 4 i 5.</p> <p>6.2 Zaleca się wszelkie formy nasadzeń zieleni.</p>  |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>Nie występują.</p>  |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>  |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów l liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych oraz obiektów małej architektury.</p>  |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p>  |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>   |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>Dojazd z drogi C.05.KDD, C.013.KDW i C.021.KXPW, C.022.KXPW, C.023.KXP-ZL.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>  |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>   |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>0%</p>   |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Terren C.19.ZP znajduje się w strefie ochronnej 300 m wokół terenu przeznaczonego dla lokalizacji biogazowni.</p>   |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 53</b>                                 | Cewice 1/1524-10-13/PP/II   |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>                               |   |
|    | <b>P</b>  | Tereny obiektów produkcyjnych – biogazowni  |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>  | <b>C.20.P</b>   |
|    | <b>POWIERZCHNIA</b>                                       | ok. 8,50 ha   |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b> |   |
|    | 4.1   | Terren niezabudowany, użytkowany rolniczo.  |
|    | 4.2   | Dopuszcza się lokalizację instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych, do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej o charakterze odnawialnych źródeł energii, otrzymanych z biomasy, zgodnie z przepisami odrębnymi. |
|    | 4.3   | Działania inwestycyjne realizować na zasadach określonych szczegółowo w punkcie 9.  |

|     |   |
|-----|---|
| 5.  | <p><b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b></p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.</p> <p>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.2 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.4 Powierzchnia obszaru oddziaływania biogazowni nie może przekraczać strefy ochronnej 300 m oznaczonej na rysunku planu.</p> <p>5.5 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p>Wzdłuż granic terenu wprowadzić pas zieleni ochronnej izolacyjno-krajobrazowej o szerokości min. 5m.</p>   |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>Nie występują.</p>  |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>  |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,2.</p> <p>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.</p> <p>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.</p> <p>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 12,0 m (nie dotyczy obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem biogazowni, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy).</p> <p>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dowolne.</p>  |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>10.3 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p>  |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>   |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>13.1 Dojazd z dróg: C.03.KDD, C.05.KDD,</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Ścieki przemysłowe:</b> Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p>   |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <p>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</p> <p>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawieniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy.</p> <p>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</p> <p>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań, na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 54</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>ZL tereny leśne  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b><br><b>C.21.ZL C.22.ZL C.23.ZL C.24.ZL C.25.ZL C.26.ZL</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.2,64 ha ok.4,39 ha ok.0,91 ha ok.3,47 ha ok.3,06 ha ok. 2,19 ha  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Ochronie podlega teren leśny.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Tereny leśne stanowią naturalny element krajobrazu przyrodniczego, który należy zachować.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz realizacji zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne), oraz budowli i obiektów leśnych, o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej. |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.   |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Tereny C.21.ZL, C.22.ZL, C.24.ZL i C.25.ZL znajdują się częściowo w strefie ochronnej 300 m wokół terenu przeznaczonego dla lokalizacji biogazowni. |
|-----|--|

|    |  |
|----|--|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 55</b> <span style="float: right;">Cewice 1/1529-12-13/PP/II</span>   |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>RM</b> tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych  |
| 3. | <b>Nr STREFY C.27.RM C.28.RM C.29.RM</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 7,35 ha ok. 12,18 ha ok. 0,10 ha   |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren niezabudowany, w planie przeznaczony na lokalizację zabudowy zagrodowej.<br>4.2 Zabudowę realizować na zasadach określonych szczegółowo w pkt. 9.<br>4.3 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.<br>4.4 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.  |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleni, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni.<br>5.1.3 Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów i naprawy urządzeń wodnych. Zakaz dotyczy zadrzewień śródpolnych o charakterze pasmowym, pełniących funkcję przeciwoerozyjną oraz o charakterze obszarowym w formie kęp, wyraźnie wyróżniających się w krajobrazie, zgodnie z punktem 10.1.<br>5.1.4 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.5 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i ciekły wodne.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:<br>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)<br>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.<br>6.2.3 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)   |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.  |
| 9. | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,8.<br>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 40%.<br>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%.<br>9.5 Wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków mieszkalnych - max 10,0m. Wysokość budynków gospodarczych i hodowlanych - max 12,0m. Wysokość obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną – dowolna.<br>9.6 Geometria dachów: Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°-50°.<br>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej: Wysokość budynków max 6 m, dachy dowolne.   |

|     |  |
|-----|--|
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p><b>10.2</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p><b>10.3</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p>  |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>   |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: C.03.KDD, C.04.KDD, C.07.KDD, C.020.KXPW.<br/>Do strefy C.29.RM dojazd z drogi A.01.KDZ (draga wojewódzka nr 212) na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe; :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</li> <li>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</li> <li>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</li> <li>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</li> <li>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</li> </ol> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>  |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>15%</p>   |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują</p>  |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 56</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II   |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>  |   |
|    | <b>R</b>   | Tereny rolnicze   |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>   | <b>C.30.R C.31.R C.32.R C.33.R C.34.R C.35.R C.36.R</b>   |
|    | <b>POWIERZCHNIA</b>  | ok. 2,56 ha ok. 39,86 ha ok. 3,78 ha ok. 3,00 ha ok. 5,28 ha ok. 1,38 ha ok. 7,45 ha                                  |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>  |   |
|    | Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego. |   |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>  |   |
|    | <b>5.1</b>   | Grunty rolne, które należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. |
|    | <b>5.2</b>   | Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń i wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.       |

|            |   |
|------------|---|
|            | <p><b>5.3</b> Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów i naprawy urządzeń wodnych. Zakaz dotyczy zadrzewień śródpolnych o charakterze pasmowym, pełniących funkcję przeciwerozryjne oraz o charakterze obszarowym w formie kęp, wyraźnie wyróżniających się w krajobrazie, zgodnie z punktem 10.1.</p> <p><b>5.4</b> Wszelkie ciekі wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p><b>5.5</b> Należy zapewnić ochroną siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p><b>5.6</b> Teren C.35.R i część terenów C.31.R, C.34.R i C.36.R leży w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zgodnie z punktem 10.1.</p> <p><b>5.7</b> Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefami R), pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.</p> <p><b>5.8</b> W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wydolność środowiska naturalnego,</li> <li>2) odnawialność zasobów przyrodniczych,</li> <li>3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego,</li> <li>4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu.</li> </ol> |
| <b>6.</b>  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleń, ciekі i oczka wodne.   |
| <b>7.</b>  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| <b>8.</b>  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |
| <b>9.</b>  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów, o których mowa w pkt. 8.   |
| <b>10.</b> | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br><b>10.1</b> Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br><b>10.2</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br><b>10.3</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.  |
| <b>11.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| <b>12.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br><b>12.1</b> Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi.<br><b>12.2</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| <b>13.</b> | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.   |
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie dotyczy.  |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>1%  |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Tereny C.30.R, C.32.R, C.34.R i częściowo tereny C.31.R, C.33.R i C.35.R znajdują się w strefie ochronnej 300 m wokół terenu przeznaczonego dla lokalizacji biogazowni.  |

|           |  |                           |
|-----------|--|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 57</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>WS</b> Tereny wód powierzchniowych śródlądowych        |                           |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b><br><b>C.37.WS C.38.WS</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.0,38 ha ok. 1,21 ha |                           |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.             |                           |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>                                  |                           |

|     |   |
|-----|---|
|     | Wody powierzchniowe śródlądowe podlegają ochronie.  |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Nie ustala się.  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Nie ustala się.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórze morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Nie ustala się.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.   |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie dotyczy.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Teren C.38.WS znajduje się w strefie ochronnej 300 m wokół terenu przeznaczonego dla lokalizacji biogazowni.   |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 58</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>PG</b> Tereny eksploatacji złoża kruszywa naturalnego   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b><br><b>C.39.PG</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 1,04 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie uzyskaną koncesją na wydobywanie złoża oraz zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obszarów górniczych m.in. prawa górniczego, prawa ochrony środowiska itp.<br>5.2 Przedsiębiorca uprawniony jest do wydobywania kopaliny ze złoża w granicach wyznaczonego obszaru górniczego, z zachowaniem pasów ochronnych o szerokości 10m od drogi i linii energetycznej.<br>5.3 Należy stosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.4 Eksploatacja kruszywa nie może powodować zmiany stosunków wodnych, zagrożenia dla chronionych ekosystemów oraz chronionych gatunków roślin i zwierząt.<br>5.5 Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.<br>5.6 Po zakończeniu eksploatacji złoża przedsiębiorca jest zobowiązany do rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.7 Po zakończeniu eksploatacji należy zabezpieczyć wyrobiska przed możliwością składowania odpadów.<br>5.8 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |                           |



|     |   |
|-----|---|
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych przewidzianych dla zakładów górniczych o parametrach wynikających z technologii i użytkowania, które należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu przepisów dotyczących m.in. prawa górniczego, prawa ochrony środowiska.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br><b>10.1</b> Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br><b>10.2</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br><b>10.3</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązują pasy ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br><b>13.1</b> Dojazd z drogi: C.011.KDW.<br><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej 300 m wokół terenu przeznaczonego dla lokalizacji biogazowni.   |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 59</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KDL</b> teren drogi publicznej klasy lokalnej – droga powiatowa nr 1324G  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>  | <b>C.01.KDL</b>           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br><b>5.1</b> Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br><b>5.2</b> Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br><b>5.3</b> Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 12m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy lokalnej<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 i 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Droga lokalna stanowi odcinek drogi powiatowej nr 1324G.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują  |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 60</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>KDD teren dróg publicznych klasy dojazdowej   |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>C.02.KDD</b> <b>C.03.KDD</b> <b>C.04.KDD</b> <b>C.05.KDD</b><br>Nr STREFY <b>C.06.KDD</b> <b>C.07.KDD</b>   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie dotyczy.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Teren C.03.KDD częściowo położony jest w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującą zabudowę ulicy Witosa, oznaczoną graficznie na rysunku planu.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.   |                           |

|     |  |
|-----|--|
|     | 10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 10m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.   |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 61</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>KDW teren dróg wewnętrznych klasy dojazdowej   |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>C.08.KDW C.09.KDW C.010.KDW C.011.KDW</b><br>Nr STREFY <b>C.012.KDW C.013.KDW C.014.KDW</b>  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br>5.4 Teren C.08.KDW częściowo leży w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyłączeniem obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów Prawo budowlane, służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, zgodnie z punktem 10.1. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.   |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min. 10m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań   |                           |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>2. <b>parametry jezdni i chodników</b> - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.</p> <p>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</p> <p>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 i 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.</p> |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>Drogi wewnętrzne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.</p>   |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>  |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>0%</p>  |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują</p>  |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 62</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <p><b>PRZEZNACZENIE TERENU</b></p> <p><b>KXPW</b> Tereny ciągów pieszo-jezdnich wewnętrznych</p>   |                           |
| 3.  | <p>Nr STREFY <b>C.015.KXPW C.016.KXPW C.017.KXPW C.018.KXPW</b></p> <p>Nr STREFY <b>C.019.KXPW C.020.KXPW C.021.KXPW C.022.KXPW</b></p>  |                           |
| 4.  | <p><b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b></p> <p>Nie dotyczy.</p>   |                           |
| 5.  | <p><b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b></p> <p>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.4 Teren C.021.KXPW i C.022.KXPW leżą w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyłączeniem obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów Prawo budowlane, służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, zgodnie z punktem 10.1</p> |                           |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p>Nie ustala się.</p>   |                           |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>Nie dotyczy.</p>   |                           |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>   |                           |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.</p>   |                           |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p>   |                           |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |                           |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>1. <b>szerokość w liniach rozgraniczających:</b> 8m; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań</p> <p>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</p> <p>4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.</p>  |                           |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>Ciągi pieszo-jezdne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.</p>  |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|     |   |                                  |
|-----|---|----------------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 63</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II        |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>KXP-ZL Tereny leśnych ciągów pieszo-jezdnych publicznych   |                                  |
| 3.  | Nr STREFY   | <b>C.023.KXP-ZL C.024.KXP-ZL</b> |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Ochronie podlega teren leśny.  |                                  |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br>5.3 Teren C.023.KXP-ZL częściowo leży w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyłączeniem obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów Prawo budowlane, służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, zgodnie z punktem 10.1.  |                                  |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Tereny leśne stanowią naturalny element krajobrazu przyrodniczego który trzeba zachować.  |                                  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                                  |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).   |                                  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz realizacji zabudowy z wyłączeniem obiektom budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne) oraz budowli i obiektów leśnych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |                                  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzimorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |                                  |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                                  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8m; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań.<br>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).<br>3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.   |                                  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Ciągi pieszo-jezdne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.  |                                  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.   |                                  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się   |                                  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |                                  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |                                  |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 64</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MN,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej   |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>D.1.MN,U D.2.MN,U D.3.MN,U D.4.MN,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 3,02 ha ok. 2,62 ha ok. 1,50 ha ok. 0,60 ha  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren częściowo zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniową o zróżnicowanych gabarytach i formach zabudowy, co skutkuje brakiem ładu przestrzennego.<br>4.2 W przyszłych działaniach inwestycyjnych, należy dążyć do zwiększenia harmonii zabudowy stosując bardziej ujednolicone formy, określone szczegółowo w pkt. 9.<br>4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.<br>4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.<br>4.5 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.<br>4.6 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetycznym.<br>4.7 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleni, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbrocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbrocze przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i ciekły wodne.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:<br>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)<br>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.<br>6.2.3 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,8.<br>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 40%.<br>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.<br>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.<br>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°÷50°.<br>9.7 <b>Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
|     | 10.2 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.   |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.<br>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br>- minimalna powierzchnia działki: 600 m <sup>2</sup> .<br>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowni i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Dojazd z dróg: D.04.KDL(droga powiatowa nr 1326G), D.08.KDW, D.09.KXPW, D.010.KXPW.<br>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m <sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe; :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 65</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>MN,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY D.5.MN,U</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 2,63 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren częściowo zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową. Gabaryt zabudowy zbliżony pod względem liczby kondygnacji, natomiast zróżnicowany pod względem formy architektonicznej, co skutkuje brakiem ładu przestrzennego.<br>4.2 W przyszłych działaniach inwestycyjnych, należy dążyć do zwiększenia harmonii zabudowy stosując bardziej ujednoczone formy, określone szczegółowo w pkt. 9.<br>4.3 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.<br>4.4 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.<br>4.5 Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.<br>4.6 Istniejącą zabudowę gospodarczą substandardową poddać działaniom rehabilitacyjnym i estetycznym.<br>4.7 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych. |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.  |                           |

|            |   |
|------------|---|
|            | <p><b>5.1.3</b> Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p><b>5.1.4</b> Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p><b>5.2</b> Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p><b>5.3</b> Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> |
| <b>6.</b>  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p><b>6.1</b> Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadzenia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i ciekły wodne.</p> <p><b>6.2</b> W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:</p> <p><b>6.2.1</b> Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsiionków itp.)</p> <p><b>6.2.2</b> Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.</p> <p><b>6.2.3</b> Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)</p>  |
| <b>7.</b>  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>Nie występują.</p>  |
| <b>8.</b>  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p><b>8.1</b> Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p><b>8.2</b> Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>  |
| <b>9.</b>  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p><b>9.1 Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p><b>9.2 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,8.</p> <p><b>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> 40%.</p> <p><b>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.</p> <p><b>9.5 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.</p> <p><b>9.6 Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°-50°.</p> <p><b>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m, dachy dowolne.</p>   |
| <b>10.</b> | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p><b>10.1</b> Tereny położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p><b>10.2</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p>  |
| <b>11.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>   |
| <b>12.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| <b>13.</b> | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: D.04.KDL (droga powiatowa nr 1326G) i D.07.KDW.</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;<br/>- dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| <b>14.</b> | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p>  |



|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br/>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br/>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br/>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br/>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>30%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 66</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>ZLM</b> Teren leśny związany z gospodarką leśną   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY D.6.ZLM</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok.0,33 ha  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>4.1 Teren Leśnictwa Cewice.<br>4.2 Nową zabudowę realizować, na zasadach określonych szczegółowo w punkcie 9.<br>4.3 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiejjszej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.<br>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadwienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i ciekły wodne.<br>6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:<br>6.2.1 Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)<br>6.2.2 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.<br>6.2.3 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)   |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |                           |
| 9. | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.   |                           |

|            |  |
|------------|--|
|            | <p><b>9.2 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,8.</p> <p><b>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> 40%.</p> <p><b>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.</p> <p><b>9.5 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10,0 m.</p> <p><b>9.6 Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°-50°.</p> <p><b>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków: max 6 m, dachy dowolne.</p>   |
| <b>10.</b> | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p>   |
| <b>11.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| <b>12.</b> | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p><b>12.2</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| <b>13.</b> | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p><b>13.1</b> Dojazd z dróg: D.04.KDL (droga powiatowa nr 1326G)..</p> <p><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;</li> <li>- min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych;</li> <li>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ul>   |
| <b>14.</b> | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</li> <li>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</li> <li>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</li> <li>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</li> <li>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</li> </ol> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej.</p> |
| <b>15.</b> | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>  |
| <b>16.</b> | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>30%</p>   |
| <b>17.</b> | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują.</p>   |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>1.</b> | <b>KARTA TERENU Nr 67</b>                                 | Cewice 1/1524-10-13/PP/II   |
| <b>2.</b> | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>                               |   |
|           | <b>P,U</b>  | Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów                             |
| <b>3.</b> | <b>Nr STREFY</b>  | <b>D.7.P,U      D.8.P,U      D.9.P,U</b>  |
|           | <b>POWIERZCHNIA</b>                                       | ok. 7,46 ha      ok. 19,87 ha      ok. 2,50 ha  |
| <b>4.</b> | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b> |   |
|           | <b>4.1</b>  | Teren niezabudowany, użytkowany rolniczo.   |
|           | <b>4.2</b>  | Teren przeznaczony się w planie na funkcję produkcyjno-usługową.                                |
|           | <b>4.3</b>  | Zabudowę realizować na zasadach określonych szczegółowo w punkcie 9.                            |
| <b>5.</b> | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>   |   |
|           | <b>5.1</b>  | Ochronie podlegają: istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie. |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.2 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>  |
| 6.  | <p><b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b></p> <p>Wzdłuż granic terenu zaleca się wprowadzić pas zieleni ochronnej izolacyjno-krajobrazowej.</p>  |
| 7.  | <p><b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b></p> <p>Nie występują.</p>   |
| 8.  | <p><b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b></p> <p>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.</p>   |
| 9.  | <p><b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b></p> <p>9.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,6.</p> <p>9.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 25%.</p> <p>9.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 40%.</p> <p>9.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max. 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 15,0 m (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy)..</p> <p>9.6 <b>Geometria dachów:</b> Dowolne.</p>  |
| 10. | <p><b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b></p> <p>10.1 Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p> <p>10.2 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii ). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.</p> <p>10.3 Teren D.9.P,U i część terenu D.7.P,U znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice – w strefie zagrożenia A, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 pkt 1) uchwały.<br/>Teren D.8.P,U znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice – w strefie zagrożenia A i B, oznaczonych graficznie na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 uchwały.</p> |
| 11. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>  |
| 12. | <p><b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b></p> <p>12.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>12.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:<br/>- minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>  |
| 13. | <p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>13.1 Dojazd z dróg: D.05.KDD, D.06.KDD i D.07.KDW.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br/>- min. 4 miejsce parkingowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) lub min. 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych;<br/>- miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>   |
| 14. | <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.</p> <p><b>Ścieki bytowe :</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p><b>Ścieki przemysłowe:</b> Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <p><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p>   |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.</p> <p><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.</p> <p><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.</p> <p><b>Telekomunikacja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.</li> <li>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</li> <li>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.</li> <li>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.</li> <li>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.</li> </ol> <p><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych.</p> <p><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej oraz wszelkiego uzbrojenia z zakresu sieci instalacji przemysłowych i technologicznych.</p> |
| 15. | <p><b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b></p> <p>Nie ustala się.</p>   |
| 16. | <p><b>STAWKA PROCENTOWA</b></p> <p>30%</p>  |
| 17. | <p><b>INNE USTALENIA PLANU</b></p> <p>Nie występują.</p>  |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 68</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II   |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>   |   |
|    | <b>RM</b>   | tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych  |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>  | <b>D.10.RM D.11.RM</b>  |
|    | <b>POWIERZCHNIA</b>   | ok. 2,60 ha ok. 2,30 ha   |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>   |   |
|    | 4.1   | Teren częściowo zabudowany istniejącą zabudową zagrodową.   |
|    | 4.2   | Zabudowę realizować na zasadach określonych szczegółowo w pkt. 9.   |
|    | 4.3   | Zaleca się zabudowę wiodącą realizować od frontu działek.   |
|    | 4.4   | W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m <sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.   |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>   |   |
|    | 5.1   | Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.  |
|    | 5.1.1   | Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.   |
|    | 5.1.2   | W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.   |
|    | 5.1.3   | Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.   |
|    | 5.1.4   | Wszelkie cieki wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnej decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. |
|    | 5.2   | Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla zbocza, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych. |
|    | 5.3   | Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b>  |   |
|    | 6.1   | Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieki wodne.   |
|    | 6.2   | W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zaleceń:   |
|    | 6.2.1   | Zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.)   |
|    | 6.2.2   | Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych.  |
|    | 6.2.3   | Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.)  |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b> |   |
|    |   | Nie występują.  |

|            |   |
|------------|---|
| <b>8.</b>  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br><b>8.1</b> Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br><b>8.2</b> Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |
| <b>9.</b>  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br><b>9.1 Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br><b>9.2 Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,8.<br><b>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 40%.<br><b>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> Do 30%.<br><b>9.5 Wysokość zabudowy:</b> Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków mieszkalnych - max 10,0m. Wysokość budynków gospodarczych i hodowlanych - max 12,0m. Wysokość obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną – dowolna.<br><b>9.6 Geometria dachów:</b> Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 25°÷50°.<br><b>9.7 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</b> Wysokość budynków max 6,0 m. Dachy dowolne.   |
| <b>10.</b> | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br><b>10.1</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br><b>10.2</b> Tereny znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice. Część terenu D.10.RM znajduje się w strefie zagrożenia A, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 pkt 1) uchwały.  |
| <b>11.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| <b>12.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br><b>12.1</b> Dopuszcza się łączenie działek.<br><b>12.2</b> Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi.<br><b>12.3</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| <b>13.</b> | <b>KOMUNIKACJA</b><br><b>13.1</b> Dojazd z drogi D.04.KDL i D.07.KDW.<br><b>13.2</b> W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:<br>- min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.  |
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej.<br><b>Ścieki bytowe:</b> Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do zbiornika lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.<br><b>Ogrzewanie:</b> Systemem indywidualnym. Zaleca się niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Zaopatrzenie w gaz:</b> Z sieci gazowej.<br><b>Telekomunikacja:</b> 1) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną z zachowaniem odległości zgodnych z obowiązującymi normami.<br>2) Linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<br>3) Wszystkie istniejące kolizje z istniejącą siecią Orange Polska S.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.<br>4) Należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków, ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne.<br>5) Dopuszcza się realizację innych rozwiązań na warunkach i po uzgodnieniu z gestorem sieci.<br><b>Gospodarka odpadami:</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.<br><b>Pozostałe uzbrojenie:</b> Dopuszcza się realizację wszelkich urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej liniowej i nieliniowej. |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>15%   |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 69</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>ZL tereny leśne  |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>D.12.ZL D.13.ZL D.14.ZL D.15.ZL D.16.ZL D.17.ZL</b><br>POWIERZCHNIA ok. 8,72 ha ok. 1,79 ha ok. 0,28 ha ok. 1,30 ha ok. 1,60 ha ok. 0,47 ha  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Ochronie podlega teren leśny.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Tereny leśne stanowią naturalny element krajobrazu przyrodniczego, który należy zachować.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych o funkcji publicznej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne) budowlanych i obiektów leśnych.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Tereny D.12.ZL i D.13.ZL położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Tereny D.12.ZL, D.13.ZL, D.14.ZL, D.15.ZL, D.16.ZL, D.17.ZL, położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br>10.3 Tereny D.14.ZL, D.15.ZL i D.16.ZL znajdują się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice – w strefie zagrożenia A, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 pkt 1) uchwały. |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.   |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |                           |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |                           |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 70</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>ZL,WS Tereny leśne i wód powierzchniowych śródlądowych   |                           |
| 3. | Nr STREFY <b>D.18.ZL,WS</b><br>POWIERZCHNIA ok. 21,09 ha  |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Ochronie podlega teren leśny i wody powierzchniowe.  |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.<br>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Tereny leśne stanowią naturalny element krajobrazu przyrodniczego, który należy zachować.  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych o funkcji publicznej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne) budowlanych i obiektów leśnych.  |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren częściowo znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br>10.2 Teren częściowo położony jest w strefach ochrony sanitarnej 50m i 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określonej w przepisach odrębnych.<br>10.3 Teren częściowo znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirówce – w strefie zagrożenia A, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 pkt 1) uchwały. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Nie ustala się.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|    |   |                           |
|----|---|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 71</b>   | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>R Tereny rolnicze  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b> <b>D.19.R D.20.R D.21.R</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,64 ha ok. 52,52 ha ok. 14,58 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Grunty rolne, które należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.2 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń i wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br>5.3 Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów i naprawy urządzeń wodnych. Zakaz dotyczy zadrzewień śródpolnych o charakterze pasmowym, pełniących funkcję przeciwoerozyjną oraz o charakterze obszarowym w formie kęp, wyraźnie wyróżniających się w krajobrazie, zgodnie z punktem 10.1.<br>5.4 Wszelkie ciekł wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br>5.5 Należy zapewnić ochroną siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br>5.6 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefami R), pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.<br>5.7 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniających:<br>1) wydolność środowiska naturalnego,<br>2) odnawialność zasobów przyrodniczych,<br>3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego,<br>4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu. |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleń, ciek i oczka wodne.  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>W strefie funkcyjnej D.21.R, na działce nr 364/9 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 10-36/1 (śląd osadniczy z epoki średniowiecza) – nie objęte strefą ochrony archeologicznej. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów, o których mowa w pkt. 8.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br><b>10.1</b> Tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br><b>10.2</b> Tereny położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br><b>10.3</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii ). Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br><b>12.1</b> Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi.<br><b>12.2</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.   |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie dotyczy.  |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>1%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 72</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II  |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br>R Tereny rolnicze   |  |
| 3. | <b>Nr STREFY</b>   | <b>D.22.R      D.23.R      D.24.R      D.25.R      D.26.R</b>                      |
|    | <b>POWIERZCHNIA</b>  | ok. 13,56 ha      ok. 24,02 ha      ok. 22,85 ha      ok. 2,27 ha      ok. 1,42 ha |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.  |  |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br><b>5.1</b> Grunty rolne, które należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.<br><b>5.2</b> Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń i wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br><b>5.3</b> Wszelkie ciek i wodne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.<br><b>5.4</b> Należy zapewnić ochroną siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br><b>5.5</b> Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefami R), pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.<br><b>5.6</b> W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając:<br>1) wydolność środowiska naturalnego,<br>2) odnawialność zasobów przyrodniczych,<br>3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego,<br>4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu. |  |



|     |  |
|-----|--|
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleni, cieków i oczka wodne.  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów, o których mowa w pkt.8.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br><b>10.1</b> Tereny D.22.R, D.23.R, D.24.R i D.26.R znajdują się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br><b>10.2</b> Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii). Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.<br><b>10.3</b> Teren D.25.R położony jest częściowo w strefach ochrony sanitarnej 50m i 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określoną w przepisach odrębnych.<br><b>10.4</b> Tereny D.22.R i D.23.R znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice – w strefie zagrożenia A, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 pkt 1) uchwały.<br>Tereny D.24.R i D.26.R znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice – w strefie zagrożenia A i B, oznaczonych graficznie na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 uchwały. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br><b>12.1</b> Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi.<br><b>12.2</b> Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie dotyczy.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>1%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 73</b>  | Cewice 1/1529-12-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>ZP</b> tereny zieleni urządzonej   |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b> <b>D.27.ZP</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 1,50 ha   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br><b>4.1</b> Teren niezabudowany i nieurządzony. Teren przeznacza się w planie na funkcję zieleni urządzonej.<br><b>4.2</b> Istniejące elementy środowiska przyrodniczego podlegają ochronie.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br><b>5.1</b> Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleni, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie.<br><b>5.1.1</b> Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br><b>5.1.2</b> W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni.<br><b>5.1.3</b> Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br><b>5.1.4</b> Wszelkie cieków, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. |                           |

|     |   |
|-----|---|
|     | 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu, zieleni i inne elementy o których mowa w pkt. 4 i 5.<br>6.2 Zaleca się wszelkie formy nasadzeń zieleni.  |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.   |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych oraz obiektów małej architektury.   |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z drogi D.04.KDL (droga powiatowa nr 1326G).   |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br>Nie ustala się.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | <b>KARTA TERENU Nr 74</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2. | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>PT</b> Tereny pasa technicznego pod realizację infrastruktury technicznej i drogowej.  |                           |
| 3. | <b>Nr STREFY</b> <b>D.01.PT</b> <b>D.02.PT</b>   |                           |
| 4. | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 5. | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6. | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 7. | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8. | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej (np. przepompownia ścieków) i komunikacyjnej.  |                           |
| 9. | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren D.01.PT częściowo położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br>10.2 Teren D.01.PT znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice.<br>10.3 Teren D.01.PT położony jest częściowo w strefach ochrony sanitarnej 50m i 150m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Teren D.02.PT położony jest w całości w strefie 50m wynikającej z sąsiedztwa z cmentarzem. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji kolidującej ze strefą ochronną wokół cmentarzy określoną w przepisach odrębnych. |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna - min. 20m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy zbiorczej<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.  |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Pasy techniczne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 75</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KDZ</b> teren drogi publicznej klasy zbiorczej – droga wojewódzka nr 212.  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b><br><b>D.03.KDZ</b>  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>8.1 Droga wojewódzka stanowi przestrzeń publiczną utrzymywaną przez zarządcę ustanowionego na podstawie odrębnych przepisów.<br>8.2 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.2   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b>  |                           |

|            |  |
|------------|--|
|            | <p><b>10.1</b> Teren częściowo położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.</p> <p><b>10.2</b> Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p>  |
| <b>11.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |
| <b>12.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min. 20m; wg rysunku planu, tj. zgodnie z istniejącymi granicami własności; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań.</li> <li>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy zbiorczej</li> <li>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</li> <li>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</li> <li>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 i 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.</li> <li>6. Dostępność do terenu ograniczona zgodnie z odrębnymi przepisami. Wyklucza się planowanie nowych zjazdów. Przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. W przypadku przebudowy drogi zarządca drogi może zlikwidować istniejące bezpośrednio zjazdy z drogi wojewódzkiej i wykonać nowe dojazdy do nieruchomości.</li> </ol> |
| <b>13.</b> | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Droga zbiorcza stanowi odcinek drogi wojewódzkiej nr 212.  |
| <b>14.</b> | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.  |
| <b>15.</b> | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się  |
| <b>16.</b> | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| <b>17.</b> | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|            |   |                           |
|------------|---|---------------------------|
| <b>1.</b>  | <b>KARTA TERENU Nr 76</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| <b>2.</b>  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KDL</b> tereny dróg publicznych klasy lokalnej - droga powiatowa nr 1326G   |                           |
| <b>3.</b>  | <b>Nr STREFY</b><br><b>D.04.KDL</b>   |                           |
| <b>4.</b>  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| <b>5.</b>  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</li> <li>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</li> <li>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</li> </ol> |                           |
| <b>6.</b>  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| <b>7.</b>  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| <b>8.</b>  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |
| <b>9.</b>  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |                           |
| <b>10.</b> | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>Teren położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.   |                           |
| <b>11.</b> | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |

|     |  |
|-----|--|
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min. 12m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy lokalnej<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 i 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>13.1 Droga lokalna wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.<br>13.2 Droga lokalna D.04.KDL stanowi odcinek drogi powiatowej nr 1326G.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.   |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się  |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%   |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.  |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 77</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KDD</b> teren dróg publicznych klasy dojazdowej  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b> <b>D.05.KDD D.06.KDD</b>  |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie dotyczy.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie dotyczy.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Tereny położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br>10.2 Teren D.05.KDD znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice – w strefie zagrożenia A, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 pkt 1) uchwały.<br>Teren D.06.KDD znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice – w strefach zagrożenia A i B, oznaczonych graficznie na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 uchwały. |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna min. 10m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
|     | 5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.   |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.  |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach. |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się   |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 78</b>  | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KDW</b> teren dróg wewnętrznych klasy dojazdowej   |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>D.07.KDW D.08.KDW</b>   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.   |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.  |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.  |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren D.08.KDW położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Tereny położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.<br>10.3 Teren D.07.KDW znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 6068 Siemirowice – w strefie zagrożenia A, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia zawarte w § 6 ust. 7 pkt 1) uchwały. |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.   |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: 10m; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań<br>2. parametry jezdni i chodników - zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.<br>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 i 2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.  |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Drogi wewnętrzne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.  |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.  |                           |

|     |   |
|-----|---|
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 79</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>KXPW</b> Tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych   |                           |
| 3.  | Nr STREFY <b>D.09.KXPW D.010.KXPW</b>   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.          |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie występują.   |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 8.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Tereny położone są w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>1. szerokość w liniach rozgraniczających: 8m; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań<br>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.<br>3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.<br>4. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.   |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Ciągi pieszo-jezdne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.  |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.   |                           |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0%  |                           |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |                           |

|     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 1.  | <b>KARTA TERENU Nr 80</b>   | Cewice 1/1524-10-13/PP/II |
| 2.  | <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b><br><b>W</b> Tereny infrastruktury technicznej wodociągowej – ujęcie wody  |                           |
| 3.  | <b>Nr STREFY</b><br><b>D.011.W</b><br><b>POWIERZCHNIA</b> ok. 0,09 ha   |                           |
| 4.  | <b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b><br>W strefie zlokalizowane jest istniejące ujęcie wody.   |                           |
| 5.  | <b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b><br>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.<br>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.<br>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.<br>5.4 Obiekty infrastruktury technicznej należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych. |                           |
| 6.  | <b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b><br>Nie ustala się.   |                           |
| 7.  | <b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b><br>Nie dotyczy  |                           |
| 8.  | <b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b><br>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.   |                           |
| 9.  | <b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b><br>9.1 W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń kubaturowych związanych z obsługą urządzeń, o formach architektonicznych wynikających z technologii i użytkowania.<br>9.2 Parametry i wskaźniki budynków związanych z eksploatacją i użytkowaniem ujęcia wody:<br>9.2.1 <b>Linie zabudowy:</b> Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.<br>9.2.2 <b>Intensywność zabudowy:</b> Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3.<br>9.2.3 <b>Udział powierzchni biologicznie czynnej:</b> Minimum 30%.<br>9.2.4 <b>Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</b> 30%.<br>9.2.5 <b>Wysokość zabudowy:</b> Max 1 kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków max. 10,0 m (nie dotyczy obiektów i urządzeń technologicznych).<br>9.2.6 <b>Geometria dachów:</b> Dowolne.   |                           |
| 10. | <b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b><br>10.1 Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łęby i wzgórza morenowe na południe od Łęborka", gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.<br>10.2 Tereny znajdują się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 114 Zbiornik Międzymorenowy Maszewo; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.   |                           |
| 11. | <b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b><br>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.  |                           |
| 12. | <b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b><br>Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.   |                           |
| 13. | <b>KOMUNIKACJA</b><br>Dojazd z drogi D.04.KDL i D.010.KXPW.   |                           |
| 14. | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b><br><b>Woda:</b> Z sieci wodociągowej.<br><b>Wody opadowe:</b> Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.<br><b>Energetyka:</b> Z sieci energetycznej.<br><b>Gospodarka odpadami</b> Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywna zbiórkę odpadów.   |                           |
| 15. | <b>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</b><br>Nie ustala się.  |                           |
| 16. | <b>STAWKA PROCENTOWA</b><br>0 %   |                           |
| 17. | <b>INNE USTALENIA PLANU</b><br>Nie występują.   |                           |



**Rozdział 4**  
**Stwierdzenie zgodności planu ze studium**

**§ 8.**

Stwierdza się, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cewice, zatwierdzonego Uchwałą Nr III/22/2014 Rady Gminy Cewice z dnia 30 grudnia 2014r.

**Rozdział 5**  
**Załączniki do uchwały**

**§ 9.**

Załącznikami do uchwały są:

- 1) Rysunek planu nr 1 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 6**  
**Przepisy końcowe**

**§ 10.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

## UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXIX/267/2013 z dnia 13 sierpnia 2013r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Cewice w gminie Cewice.

Granicami projektu planu objęty jest obszar o powierzchni ok. 528 ha, obejmujący tereny zabudowane wsi Cewice wraz z przyległymi terenami rolnymi.

Celem sporządzenia planu jest uporządkowanie istniejącej zabudowy poprzez ujednoczenie jej parametrów oraz wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy głównie o funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz w niewielkim zakresie produkcyjnej, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium.

Ustalenia planu wpływają w różnym stopniu na elementy z zakresu zagadnień przyrodniczych, kulturowych, gospodarczych lub społecznych:

- Projekt planu uwzględnia wymagania **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**. Ład przestrzenny zostanie zachowany, ponieważ zachowana jest kontynuacja funkcji, oraz kontynuacja istniejącego gabarytu i formy zabudowy. Ponadto w planie wprowadza się zasadę łączenia zabudowy z zielenią przydomową poprzez określenie minimalnej ilości zieleni wysokiej w obrębie nieruchomości.
- Wszystkie **walory architektoniczne i krajobrazowe** zostaną zachowane. Uwzględniono **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych**. W projekcie planu obejmuje się ochroną walory krajobrazu przyrodniczego tj. istniejącą rzeźbę terenu, oczka i cieki wodne, zielen. Charakterystyczne dla danego regionu walory krajobrazu kulturowego chroni się poprzez kontynuację w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej. Szczególną ochroną w zakresie ustaleń parametrów objęta jest strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu dworsko-parkowego, w której dodatkowo ustala się obowiązek realizacji zabudowy o funkcji wiodącej na rzucie zbliżonym do prostokąta oraz stosowania dachów dwuspadowych. Ustala się wymóg stosowania kolorystyki w tonacji odcieni bieli, brązu, szarości, koloru cegły.  
Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wymóg realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.
- Zmieniły się walory z zakresu **ekonomii przestrzeni, prawa własności, obronności, potrzeb interesu publicznego oraz infrastruktury technicznej**, w zakresie i dla potrzeb budowy lub rozbudowy dróg publicznych. W związku z przeznaczeniem terenów, obecnie rolnych, na funkcję inwestycyjną, diametralnie zmieni się ekonomia przestrzeni spowodowana wpływami do budżetu z tytułu podatków w wyniku zrealizowania zabudowy. Poza wpływami do budżetu wystąpią w niewielkim zakresie obciążenia ekonomiczne dla gminy, ponieważ w obszarze planu występują drogi publiczne, które częściowo wymagają remontu i przebudowy. W wyniku uchwalenia planu zmieni się również struktura własności, ponieważ Gmina będzie musiała nabyć część terenów prywatnych, które są przeznaczone na poszerzenie i budowę dróg publicznych. W obszarze planu występują działki będące własnością gminy, które Gmina będzie mogła sprzedać na cele inwestycyjne komercyjne.
- W procesie procedowania planu zapewniono **udział społeczeństwa** w pracach nad planem miejscowym poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożenie do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

- Procedura planowania zachowała wymaganą **jawność i przejrzystość procedur planistycznych**. W procedowaniu planu wpłynęło 5 uwag, z których 4 zostały uwzględnione w projekcie planu. Należy stwierdzić, że organ dopełnił interesu społecznego i prywatnego. Potwierdza to również analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna sporządzona do planu.
- W planie uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.
- Plan zachowuje wymagania **ładu przestrzennego i efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie niezbędnego terenu dla potrzeb dróg publicznych, co w konsekwencji przyczyni się do poprawy komunikacji kołowej dla przylegających terenów częściowo zabudowanych lub przeznaczonych w studium do zabudowy.
- Zachowano minimalną **transportochłonność** układu przestrzennego, ponieważ projekt planu w żadnej mierze nie narusza dotychczasowego układu z zakresu transportu zbiorowego publicznego. Możliwe jest korzystanie ze wszystkich form transportu zbiorowego publicznego, gdyż obszar planu przylega do dróg publicznych. W pasach drogowych, możliwe jest realizowanie rozwiązań przestrzennych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- Zachowany jest również warunek dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy **na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**, ponieważ w projekcie planu pod nową zabudowę przeznacza się tereny zlokalizowane przy istniejących drogach, położone w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych wsi Cewice. Projektowana w planie nowa zabudowa, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy.
- Odnośnie zagadnienia dotyczącego art. 32 ust 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt nie dokonał analizy oceny aktualności studium i planów miejscowych. Jest to wynikiem znikomej liczby wniosków składanych w sprawie sporządzenia planów. Władze Gminy w miarę potrzeby przychylają się do potrzeb społecznych i przystępują niezwłocznie do sporządzenia planów miejscowych, w sytuacji, gdy takie zapotrzebowanie się pojawi i jeżeli to nie koliduje z przepisami odrębnymi.
- **W zakresie finansów publicznych**, sporządzona dla potrzeb planu analiza, wykazała, że plan spowoduje skutki ekonomiczne, które obciążą budżet gminy w zakresie budowy dróg publicznych oraz niezbędnego uzbrojenia tych dróg, ale jednocześnie poprzez przeznaczenie nowych obszarów pod zabudowę zwiększą się wpływy z podatków. Bilans kosztów i obciążeń będzie uzależniony od dynamiki procesów inwestycyjnych.

Biorąc powyższe od uwagę, Wójt Gminy Cewice przedstawia do rozpatrzenia projekt uchwały, którego przedmiotem są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cewice w gminie Cewice.