

**UCHWAŁA Nr XXXV/370/2021**  
**RADY MIEJSKIEJ W POLICACH**  
z dnia 26 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Police obejmującego w części miejscowości Tanowo, Bartoszewo,  
Pilchowo, Przęsocin, Wieńkowo i Sierakowo pn. „Gmina Zachód”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz.1372] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922] Rada Miejska w Policach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przedmiot i zakres opracowania**

**§ 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/461/2018 Rady Miejskiej w Policach z dnia 30 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Police, obejmującego w części miejscowości Tanowo, Bartoszewo, Pilchowo, Przęsocin, Wieńkowo i Sierakowo, pn.: „Gmina Zachód”, zmienionej Uchwałą Nr VI/54/2019 Rady Miejskiej w Policach z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Police, obejmującego w części miejscowości Tanowo, Bartoszewo, Pilchowo, Przęsocin, Wieńkowo i Sierakowo, pn.: „Gmina Zachód”, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Policach Nr VI/47/2015 z dnia 31 marca 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje, zgodnie z uchwałami inicjującymi sporządzenie planu, następujące obszary znajdujące się:

1) w obrębie Tanowo:

- a) „A”- teren przylegający do ul. Szczecińskiej obejmujący w części działkę nr 685/28 - o powierzchni 1,75 ha,
- b) „B”- teren obejmujący w części działki nr 632 i 633 - o łącznej powierzchni 4,05 ha,
- c) „C”- teren projektowanego ciągu pieszego i usług przy ul. Pocztovej - o powierzchni 0,26 ha;
- d) „D” teren obejmujący w części działkę 295 i działkę 297/19 - o łącznej powierzchni 0,53 ha;
- e) „E”- teren obejmujący w części działkę 303/8 - o powierzchni 0,32 ha;
- f) „F”- tereny przy ul. Jasienickiej, przy projektowanym ciągu pieszym 42KP na działce nr 456 oraz przy drodze 34 KDW - o łącznej powierzchni 1,33 ha;
- g) „G”- teren przy zbiegu ulic Brzozowej i Jasienickiej - o powierzchni 0,48 ha;
- h) „H”- teren obejmujący działkę 721/1 - o powierzchni 0,23 ha;
- i) „I”- teren obejmujący działki 816/2 i 816/3 - o łącznej powierzchni 0,1 ha;
- j) „J”- teren obejmujący w części działek nr: 337/9, 337/10, 337/11, 337/12 - o łącznej powierzchni 0,5 ha;
- k) „K”- teren obejmujący działkę nr 263/28 oraz w niewielkiej części działkę nr 721/13 - o łącznej powierzchni 0,05 ha,
- l) „L”- teren przy ul. Szczecińskiej 16 - o powierzchni 0,13 ha;
- m) „Ł” - teren zabudowy mieszkaniowej przy ul. Szczecińskiej 20 - o powierzchni 0,08 ha;
- n) „M”- teren obejmujący w części działki nr: 815 i 139/17 - o łącznej powierzchni 0,48 ha;
- o) „N” - teren usług położony przy ul. Szczecińskiej i rzece Gunica - o powierzchni 0,99 ha;
- p) „Z1”- teren przy ul. Szczecińskiej 4 - o powierzchni 0,25 ha;

- q) „Z2”- teren przy ul. Szczecińskiej 15 - o powierzchni 0,4 ha;
  - r) „Z3”- teren przy ul. Szczecińskiej 17-18 - o powierzchni 0,21 ha;
  - s) „Z4”- teren przy ul. Szczecińskiej 23 - o powierzchni 0,14 ha;
  - t) „Z5”- teren przy ul. Szczecińskiej 69 - o powierzchni 0,14 ha;
  - u) „Z6”- teren przy ul. Szczecińskiej 75-76 - o powierzchni 0,27 ha;
  - v) „Z7”- teren przy ul. Szczecińskiej 32 - o powierzchni 0,17 ha;
  - w) „IT” teren przy ul. Jasienickiej obejmujący działki ujęcia wody nr: 407 i 413 - o łącznej powierzchni 0,7 ha;
- 2) w miejscowości Bartoszewo:
- a) „BA” - teren obejmujący działki nr 468, 469 i w części 471/2 - o łącznej powierzchni 5,15 ha;
  - b) „BB”- teren obejmujący działkę nr 20/2 - o powierzchni 0,24 ha;
- 3) w obrębie Pilchowo:
- a) „O”- teren zieleni wraz z komunikacją przy ul. Leśnej - o powierzchni 0,52 ha;
  - b) „P”- teren obejmujący działkę nr 74/34 - o powierzchni 0,09 ha;
  - c) „Q” - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowo - produkcyjnej przy ul. Sosnowej i Orła Bielika - o powierzchni 2,35 ha;
  - d) „R”- teren obejmujący działkę nr 131/37 - o powierzchni 0,12 ha;
  - e) „S”- teren obejmujący działki nr 74/27 oraz w części 74/20 i 74/19 - o łącznej powierzchni 0,07 ha;
  - f) „Z8”-teren obejmujący działkę nr 148/1 - o powierzchni 0,1 ha;
- 4) w obrębie Przęsocin:
- a) „T”- teren obejmujący działki nr 873/3 i 873/4 - o łącznej powierzchni 0,23 ha;
  - b) „U”- teren obejmujący działkę nr 226/12 - o powierzchni 0,08 ha;
  - c) „W”- teren obejmujący działkę nr 867/15 - o powierzchni 0,07 ha;
  - d) „X”- teren obejmujący działkę nr 289/2 - o powierzchni 0,08 ha;
  - e) „Y”- teren obejmujący działkę nr 147 - o powierzchni 0,28 ha;
  - f) „Z9”- teren obejmujący działkę nr 303 - o powierzchni 0,16 ha;
  - g) „Z10”- teren obejmujący działkę nr 275/2 - o powierzchni 0,15 ha;
  - h) „Z11”- teren obejmujący działki nr 219 oraz w części 206 i 207 - o łącznej powierzchni 0,3 ha;
- 5) w obrębie Wieńkowo:
- a) „WA”- teren działek nr 338/2, 341 i w części 342 - o łącznej powierzchni 14,97 ha;
  - b) „WB” – teren usług rzemiosła na zapleczu ul. Leśnej - o powierzchni 18,43 ha
- 6) w obrębie Sierakowo - „SA” - teren obejmujący w części działki 5/6 i 5/47 – o łącznej powierzchni 0,3 ha.
2. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni 57,25 ha.

**§ 3.** Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – Obszar A - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik Nr 2 – Obszar B - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 3) załącznik Nr 3 – Obszar C - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 4) załącznik Nr 4 – Obszar D - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 5) załącznik Nr 5 – Obszar E - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 6) załącznik Nr 6 – Obszar F - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 7) załącznik Nr 7 – Obszar G - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 8) załącznik Nr 8 – Obszar H - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 9) załącznik Nr 9 – Obszar I - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 10) załącznik Nr 10 – Obszar J - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 11) załącznik Nr 11 – Obszar K - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 12) załącznik Nr 12 – Obszar L - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 13) załącznik Nr 13 – Obszar Ł - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 14) załącznik Nr 14 – Obszar M - rysunek planu w skali 1 : 1 000;

- 15) załącznik Nr 15 – Obszar N - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 16) załącznik Nr 16 – Obszar Z1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 17) załącznik Nr 17 – Obszar Z2 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 18) załącznik Nr 18 – Obszar Z3 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 19) załącznik Nr 19 – Obszar Z4 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 20) załącznik Nr 20 – Obszar Z5 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 21) załącznik Nr 21 – Obszar Z6 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 22) załącznik Nr 22 – Obszar Z7 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 23) załącznik Nr 23 – Obszar IT - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 24) załącznik Nr 24 – Obszar BA - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 25) załącznik Nr 25 – Obszar BB - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 26) załącznik Nr 26 – Obszar O - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 27) załącznik Nr 27 – Obszar P - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 28) załącznik Nr 28 – Obszar Q - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 29) załącznik Nr 29 – Obszar R - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 30) załącznik Nr 30 – Obszar S - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 31) załącznik Nr 31 – Obszar Z8 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 32) załącznik Nr 32 – Obszar T - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 33) załącznik Nr 33 – Obszar U - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 34) załącznik Nr 34 – Obszar W - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 35) załącznik Nr 35 – Obszar X - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 36) załącznik Nr 36 – Obszar Y - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 37) załącznik Nr 37 – Obszar Z9 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 38) załącznik Nr 38 – Obszar Z10 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 39) załącznik Nr 39 – Obszar Z11 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 40) załącznik Nr 40 – Obszar WA - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 41) załącznik Nr 41 – Obszar WB - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 42) załącznik Nr 42 – Obszar SA - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 43) załącznik Nr 43 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police dla obszarów, położonych w obrębie Tanowo;
- 44) załącznik Nr 44 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police dla obszarów, położonych w miejscowości Bartoszewo, w obrębie Pilchowo i Sierakowo;
- 45) załącznik Nr 45 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police dla obszarów położonych w obrębie Przęsocin;
- 46) załącznik Nr 46 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police dla obszarów położonych w obrębie Wieńkowo;
- 47) załącznik Nr 47 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 48) załącznik Nr 48 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 49) załącznik Nr 49 – dane przestrzenne.

**§ 4.** Przedmiotem planu jest określenie ustaleń funkcjonalnych, zasad zagospodarowania terenu, kompozycji i formy zabudowy dla obszarów już zagospodarowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, dostosowując je do obowiązujących przepisów.

## **Rozdział 2**

### **Zasady konstrukcji planu**

**§ 5.** 1. Obszar objęty planem podzielony został na obszary zgodne z § 2 ust.1, a te na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym; liczba - oznacza kolejny numer terenu [tereny komunikacyjne poprzedzone są dodatkowo cyfrą „0”], kolejny symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Dla wyodrębnionych terenów elementarnych sporządzono ustalenia szczegółowe segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie:

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 8) zasady obsługi w infrastruktury technicznej,
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenu - oznaczenia literowo-cyfrowe terenów elementarnych,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Tanowo”,
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
- 7) granice terenów górniczych,
- 8) linie wymiarowe.

**§ 6.** Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) elewacja frontowa – elewacja od strony drogi lub jej podstawowa część kształtująca pierzeję drogi,
- 2) teren elementarny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) obowiązująca linia zabudowy - linia, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja min. 30% długości zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego [łącznie z częścią garażową, jeżeli taka część realizowana jest w bryle budynku] lub usługowego zlokalizowanego w pierwszym rzędzie zabudowy i jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla obiektów towarzyszących (garaży, budynków gospodarczych,

- oranżerii itp.) oraz budynku mieszkalnego realizowanego w głębi terenu elementarnego. możliwość cofnięcia wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość od 1,5m na odcinku nieprzekraczającym łącznie 30% długości ściany budynku;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia obszaru wyznaczonego przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
    - parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
    - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru;do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe) oraz garaże lub wiaty garażowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych;
  - 6) kalenica główna - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenie główne;
  - 7) połączenie główne - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączenia dachowe, których powierzchnia jest największa;
  - 8) zabudowa lokalizowana w głębi terenu – zabudowa realizowana w drugim rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie;
  - 9) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa, która nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 10) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – działalność usługowa, która związana jest z obsługą pracowników, jak na przykład: usługi gastronomiczne-katering dla pracowników, zakładowy punkt przedszkolny, przychodnia, hotel pracowniczy itp.
  - 11) urządzenia i obiekty technologiczne – urządzenia i obiekty techniczne lub ich zespół powiązane technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej [np. suwnice, maszyny dźwigów, kominy, maszyny odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, silosy ... itp.]
  - 12) inżynierskie urządzenia sieciowe – to urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne.

### **Rozdział 3** **Ustalenia ogólne**

**§ 7.** Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- c) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) MN/U,P - teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowo-produkcyjnej,
- e) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- f) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- g) U - teren zabudowy usługowej,
- h) UM - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej,
- i) URM - teren zabudowy usług rzemieślniczych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej,
- j) UR - teren zabudowy usług rzemieślniczych,
- k) U,P - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej,

- l) PUR - teren zabudowy produkcyjnej i usług rzemieślniczych,
- m) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- n) ZP/UM – teren zieleni i rekreacji z dopuszczeniem funkcji usługowo-mieszkalnej,
- o) RLU – teren ośrodka obsługi leśnictwa,
- p) RL – teren gruntów leśnych,
- q) RP – teren gruntów rolnych,
- r) RZN - teren użytków zielonych z zielenią naturalną,
- s) RZg - użytków zielonych z zabudową gospodarczą,
- t) teren infrastruktury technicznej:
  - E – elektroenergetyka,
  - T – telekomunikacja,
  - WZ – wodociągi,
- u) teren komunikacji:
  - KD.KG - droga publiczna klasy głównej,
  - KDD - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - KDW - droga wewnętrzna,
  - KPJ - ciąg pieszo-jezdny,
  - KP - ciąg pieszki.

## **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

### 1. Na terenie objętym opracowaniem:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 4) dopuszcza się wysunięcia ociepleń istniejących budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające dróg;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 6) określone w ustaleniach szczegółowych geometrie dachów nie dotyczą geometrii dachów budynków garażowych wolnostojących lub dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej;
- 7) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz zgodnego z wydanym pozwoleniem na budowę lub istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku - zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, docieplenia elewacji oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) dla terenów gruntów rolnych i leśnych, dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oraz dla terenów infrastruktury technicznej nie wyznacza się linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad podziału nieruchomości oraz kształtu dachu.

### 2. Na terenie planu ustala się:

- 1) dopuszczalny zakres usług wbudowanych w budynki mieszkalne: edukacja, kultura, usługi medyczne, obsługa administracyjna, komunalna, ogólna, handel detaliczny, gastronomia oraz obsługa firm i klientów, drobne rzemiosło;

- 2) możliwość realizacji lukarn o łącznej długości nie przekraczającej 40 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) realizację zharmonizowanej kolorystyki pokrycia dachów, przy zastosowaniu koloru naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni brązu, szarości i czerni, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: PUR, UR, dla których nie ogranicza się kolorystyki pokrycia dachów;
- 5) zakaz stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych czy blach powlekanych, z wyjątkiem zabudowy usytuowanej na terenach produkcyjnych i usług rzemieślniczych.

#### **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanych planowaną funkcją terenu.

2. Uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ustala się zachowanie w max. stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych; dopuszcza się również niezbędną wycinkę drzew, jeżeli jest to spowodowane potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) uzupełnienia nowymi nasadzeniami - gatunkami rodzimymi [o dużych walorach dekoracyjnych i biocenotycznych] w razie koniecznych wycinek drzew, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i realizacją obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 5) nawierzchnie utwardzone ciągów komunikacyjnych powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny;
- 6) zakaz realizacji rozwiązań produkcyjnych powodujących degradację środowiska;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem;
- 8) zakaz realizacji obiektów emitujących odory;
- 9) na obszarze planu znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych [rowy melioracyjne] – ustala się ochronę, utrzymanie i konserwację istniejących urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
  - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
  - b) przewidzieć zdjęcie próchniczej warstwy ziemi - zaleca się wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie.

**§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Na terenie planu [obszar N (obr. Tanowo), obszar T (obr. Przęsocin) i WB (obr. Wieńkowo)] występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską - strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającą na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w obrębie których obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,

- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 3) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2.W obszarze planu występują budynki ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) budynki gospodarcze usytuowane przy ul.Szczecińskiej 46 w Tanowie [obszar A],
- 2) budynek użyteczności publicznej nr 20a [dawna chałupa wiejska], usytuowany przy ul.Centralnej w Przęsocinie [obszar X],
- 3) budynek mieszkalny nr 1 [dawny dom zarządcy], usytuowany w Sierakowie [obszar SA],
- 4) budynek mieszkalny nr 1a, usytuowany w Bartoszewie [obszar BB],
- 5) budynek mieszkalny nr 16, usytuowany przy ul.Szczecińskiej w Tanowie [obszar L],

dla których obowiązują:

- trwałe zachowanie obiektu w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego,
- przy wymianie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej nakaz dostosowania do historycznej formy oraz podziałów,
- stosowanie materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań,
- ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu w zakresie zagospodarowania i zabudowy sąsiednich działek budowlanych,
- zawiadomienie właściwego organu ds. ochrony zabytków o konieczności rozbiórki obiektu, z obowiązkiem sporządzenia inwentaryzacji budowlanej, w tym dokumentacji fotograficznej;

3. Obszary: X, Z10 oraz Z9 położone w miejscowości Przęsocin usytuowane są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w której:

- 1) obowiązuje zachowanie obiektów o wartościach kulturowych znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej poszczególnych budynków i zagród oraz znajdujących się w rejestrze zabytków,
- 2) obowiązuje typ zabudowy istniejącej odpowiednio dla funkcji mieszkalnej i gospodarczej - nawiązanie do cech obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w punkcie 1, (zasada usytuowania na działce, sposób kształtowania bryły i dachu budynku wraz z zasadami ich rozczłonkowania, gabaryty, stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych),
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w istniejącej linii zabudowy, jako uzupełnienie i kontynuację historycznego typu zabudowy w odległości od krawędzi jezdni mniejszej, niż wynika to z ustawy „o drogach publicznych”, jeżeli nie narusza to warunków bezpieczeństwa ruchu,
- 4) garaże wbudowane w budynek mieszkalny lub budynki gospodarcze, dopuszcza się garaże wolnostojące: o wysokości zabudowy min. 5 m, dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 30-45<sup>0</sup>, które należy lokalizować w odległości min. 3 m i max. 6 m w głąb działki licząc od frontu budynku mieszkalnego,
- 5) dla budynków projektowanych w sąsiedztwie istniejących budynków obowiązuje przedstawienie w ramach projektu budowlanego co najmniej jednej elewacji (od strony ulicy) obiektu projektowanego na tle sąsiednich istniejących budynków, w dowolnej formie (kolażu, fotomontażu itp.) w skali co najmniej 1:200,
- 6) obowiązuje zachowanie historycznych nawierzchni brukowych,
- 7) obowiązuje ochrona sposobu kształtowania zieleni w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic,
- 8) procesy budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych [droga klasy głównej (01 KD.KG w obszarze A) i droga dojazdowa (01 KDD w obszarze M)], teren publicznego ciągu pieszego [01 KP w obszarze K] oraz teren usług publicznych [1 U w obszarze X w Przęsocinie];



- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) ustala się nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów.

2. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych - według proponowanych zasad podziału terenów na działki w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki –  $80^{\circ}$  do  $100^{\circ}$ , chyba że rysunek planu wskazuje inny przebieg proponowanych podziałów,
- 2) ustalone w ustaleniach szczegółowych minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek narożnych, skrajnych działek wydzielanych na styku z placem do zawracania dróg i ciągów pieszo-jezdnym oraz działek planowanych w głębi terenu elementarnego.

3. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie dotyczą również wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek.

4. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i proponowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonowania [dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działki, zapewnienie właściwych warunków usytuowania budynków].

5. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

6. Działki wydzielone przed wejściem w życie planu, lub powstałe w wyniku wydzielenia wzdłuż linii rozgraniczających, o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uznaje się za zgodne z planem.

**§ 13.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Obszar J znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – PLB320014 Ostoja Wkrzańska – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów, w związku z czym obowiązuje bezwzględne współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony środowiska w zakresie zagospodarowania terenu.

2. Obszary: P, S i Z8 znajdują się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo” - obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w korzystaniu z wód oraz użytkowaniu gruntów zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Nr 5/2004 [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 82 poz.1435 z dnia 30 listopada 2004 r., z 2005 r. Nr 1 poz. 1, Nr 76 poz. 1594, z 2012 r. poz. 371] w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo” w Szczecinie lub innych aktualnie obowiązujących przepisów.

3. Część obszaru IT znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” natomiast obszary: A, N, M, Z7 oraz część obszaru IT znajdują się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” - obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w korzystaniu z wód oraz użytkowaniu gruntów zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Nr 3/2005 z 15 marca 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 25 poz.498 i Nr 76 poz. 1593 oraz z 2013 r. poz. 2458, z 2015 r. poz. 401] w

sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Tanowie lub innych aktualnie obowiązujących przepisów.

4. W obszarze N stwierdzono stanowiska kocanek piaskowych *Helichrysum arenarium*, które są objęte częściową ochroną gatunkową, w przypadku braku możliwości ochrony stanowisk kocanek piaskowych, rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony przyrody w zakresie odstępstwa od czynności podlegających zakazom w stosunku do gatunków objętych ochroną częściową.

5. Część obszaru opracowania Tanowo (M, Z4, Ł, Z3, L, Z2, Z5, C, D, E, H, K, Z1, Z6, I), cały obszar Bartoszewo (BA, BB), część obszaru Pilchowo (P, S, Z8) znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 "Dolina Kopalna Szczecin", na którym wyklucza się realizację inwestycji, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

6. Na części obszaru:

- 1) B występuje teren i obszar górniczy „Tanowo” złoża kruszyw naturalnych,
- 2) T występuje udokumentowane i zarejestrowane złoża „Przęsocin” surowców ilastych ceramiki budowlanej,

obowiązuje zakaz realizacji działań mogących negatywnie oddziaływać na te złoża oraz przy zagospodarowaniu tych terenów stosuje się przepisy odrębne w zakresie prawa geologicznego i górniczego;

7. Były teren i obszar górniczy „Pilchowo II” złoża piasku i żwiru – w trakcie rekultywacji w kierunku wodnym: stawy hodowlane i agroturystyka.

8. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się.

9. W obszarze planu nie występują cechy krajobrazu priorytetowego, stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy winna spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie zachowania odległości zabudowy od lasu,
- 2) w sąsiedztwie obszaru U i T przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Police – Szczecin, wybudowana przed 12 grudnia 2001 r., o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w granicach strefy kontrolowanej obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi - dla budynków mieszkalnych szerokość strefy kontrolowanej wynosi 40m [tj. po 20m od osi gazociągu DN 300]; granica strefy kontrolowanej może zostać zmniejszona, jeżeli przepisy odrębne tak stanowią;
- 3) przez obszar Y przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia relacji Pomorzany-Glinki, dla której określono pas technologiczny o szerokości 40m [w odległości 20m od osi linii w obu kierunkach], natomiast przez obszar WB [przez teren 7 UR] przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, dla której określono pas technologiczny o szerokości 14m [w odległości 7m od osi linii w obu kierunkach] - obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu, które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia, związane z dopuszczalnymi poziomami pól elektromagnetycznych w środowisku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, stąd ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały jak i czasowy pobyt ludzi oraz zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych, dróg wewnętrznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia: droga wojewódzka 115, drogi powiatowe [3905Z, 3906Z, 3911Z, 3913Z, 3914Z] oraz publiczne drogi gminne.

3. Na terenach komunikacji drogowej ustala się lokalizowanie w zależności od potrzeb:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) zieleni przyulicznej i izolacyjnej, skwerów;
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) elementów wyposażenia dróg oraz urządzeń i obiektów przestrzeni publicznych.

4. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

5. Szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających określone w ustaleniach szczegółowych mogą ulec zwiększeniu przy realizacji „załamań” osi drogi, „trójkątów widoczności” i skrzyżowań z innymi drogami.

6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci uzbrojenia podziemnego [sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne oraz inne sieci, niezbędne do funkcjonowania „terenów zurbanizowanych”].

7. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

8. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
  - b) dla funkcji agroturystycznej - min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych;
  - c) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
  - d) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
  - e) dla biur, urzędów, poczty, banków, administracji - 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - f) dla obiektów noclegowych – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek;
  - g) dla obiektów i lokali handlowych: 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla usług medycznych – 1 miejsce postojowe na gabinet;
  - i) dla innych usług – 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - j) dla terenów produkcyjnych, magazynowych, składów oraz usług rzemieślniczych - min. 1 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na trzech zatrudnionych.
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych;
  - b) dla obiektów noclegowych – 1 miejsce postojowe na 20 łóżek;
  - c) dla obiektów usługowych w tym: handlu, biur, urzędów, poczty, banków, administracji - 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla terenów produkcyjnych, magazynowych, składów i usług rzemieślniczych - min. 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 3) dla rowerów:
  - a) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - b) dla obiektów noclegowych – 1 miejsce postojowe na 20 łóżek;
  - c) dla pozostałych obiektów usługowych w tym: biur, urzędów, poczty, banków, administracji - 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla terenów produkcyjnych, magazynowych, składów i usług rzemieślniczych - min. 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

4. Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

5. Na przebiegach infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

6. Na terenie lasu dopuszcza się lokalizację podziemnej infrastruktury technicznej z wyłączeniem gazociągów w pasie drogi leśnej, w linii podziału, w linii podziału powierzchniowego lub przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2m i nie jest planowane jego odnowienie/zalesienie, a grunt po zakończeniu inwestycji zostanie przywrócony do stanu poprzedniego.

7. Zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

8. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasadę realizację systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.

10. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia istniejącą i projektowaną siecią wodociągową, stanowiącą układ sieci wodociągowej,
- 2) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci wodociągowej - do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywne źródła zaopatrzenia w wodę,
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą nowe średnice i nowe materiały;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do istniejącego układu kanalizacji zbiorczej Polic, poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Pilchowo - do istniejącego systemu kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Szczecinie - poza obszarem opracowania;
- 3) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych; po zrealizowaniu sieci powstaje obowiązek właściciela nieruchomości do przyłączenia budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się również zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków w miejscach, gdzie warunki hydrogeologiczne na to pozwalają z wyłączeniem terenów objętych strefą ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych – w przypadku ścieków, które mogą negatywnie wpływać na stan sieci kanalizacyjnej, ścieki te winny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kanalizacji [użyta technologia oraz sposób oczyszczania ścieków uzależniona jest od składu chemicznego ścieków przemysłowych].

12. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) do systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi, między innymi z:
  - a) powierzchni utwardzonych terenów: 1 PUR, 1 UR, 2 UR, 3 UR, 4 UR, 5 UR, 6 UR, 7 UR po ich wcześniejszym podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do np.

- dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych [nadziemnych lub podziemnych] itp., w sposób zapewniający gleby i wody podziemne przed zanieczyszczeniem,
- b) dachów budynków w granicach własnej nieruchomości do np. dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych [nadziemnych lub podziemnych] itp.,
  - c) z utwardzonych powierzchni na terenach drogowych – powierzchniowo do rowów lub do dołów chłonnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) odprowadzane ścieki opadowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

#### 13. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami [selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania];
- 2) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko gminne - poza obszarem opracowania.

#### 14. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic, poza jezdnią oraz ciągów pieszych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi.

15. Zaopatrzenie w ciepło: dla obiektów istniejących i projektowanych przewiduje się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepłe, systemy solarne i inne), z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

#### 16. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV na obszarze objętym planem oraz ze stacji, usytuowanych poza obszarem planu;
- 2) zasilanie projektowanych stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowanymi elektroenergetycznymi liniami kablowymi 15 kV;
- 3) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic, poza jezdnią oraz w liniach rozgraniczenia ciągów pieszych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;
- 5) wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne:
  - a) dla linii napowietrznych 110 kV – 40m [po 20m od osi linii],
  - b) dla linii napowietrznych 15 kV – 14m [po 7m od osi linii],
  - c) dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 0,5m [po 0,25m od osi linii],które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obstrżenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 6) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

#### 17. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne,
- 2) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe doziemne w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

1. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

2. Do czasu zagospodarowania terenów w sposób określony w niniejszej uchwale, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu, jeżeli jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

3. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) obiektów wchodzących w skład urządzenia przestrzeni o charakterze publicznym,
  - b) obiektów sezonowych, ogródków gastronomicznych itp. przy zabudowie o funkcji usługowej
  - c) obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na terenach komunikacyjnych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów stanowiących ich wyposażenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów zaplecza budowy w trakcie realizacji planowanego zagospodarowania terenu.

**§ 18.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

2. Na terenach, na których niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub zmienia w niewielkim zakresie (dla których naliczenie stawki procentowej skutkowało by niegospodarnością – koszty wyceny i sporządzenia operatów przewyższałyby dochody gminy), nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

3. Dla nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego, przestrzeni publicznej oraz będących własnością Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 19.** Obszar **A** Tanowo - załącznik nr 1.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,2 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. - 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,

- dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 35<sup>0</sup>;
- g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej poza granicami obszaru projektowanej drogi wewnętrznej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 U** o powierzchni 0,22 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy:
    - max. – 1,2,
    - min. - 0,1;
  - d) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 9,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - e) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: oznaczone na rysunku planu budynki gospodarcze ujęte są w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują wymogi § 10 ust.2;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z obsługą komunikacyjną z przyległej poza granicami obszaru drogi głównej – ul. Szczecińskiej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 RLU** o powierzchni 1,32 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ośrodka obsługi leśnictwa;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzania lasów,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,1,
    - min. – 0,005;
  - e) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – max. 9,5m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego: min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
- 4) zasady podziału na działki: zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 5) zasady podziału na działki: podział terenów leśnych - zgodnie z planem urządzania lasów i przepisami o gospodarcze nieruchomościami
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: obszar 3 RLU znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej poza granicami obszaru drogi głównej – ul.Szczecińskiej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 T** o powierzchni 0, 01 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja [telefonii komórkowej];
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: teren T znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegającej do obszaru A drogi - ul.Szczecińskiej oraz poprzez teren 3 RLU,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KD.KG** o powierzchni 0,002 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy głównej;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;



- 3) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 20. Obszar B Tanowo - załącznik nr 2.**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN** o powierzchni 0,92 ha, **2 MN** o powierzchni 0,47 ha, **3 MN** o powierzchni 0,51 ha, **4 MN** o powierzchni 0,27 ha, **5 MN** o powierzchni 0,36 ha, **6 MN** o powierzchni 0,35 ha, **7 MN** o powierzchni 0,18 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
    - obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 01 KDW i 05 KPJ [zgodnie z rysunkiem planu];
    - obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 02 KDW i 03 KPJ
    - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 01 KDW [zgodnie z rysunkiem planu]
  - c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. - 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 35<sup>0</sup>;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 850m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 25m;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na części terenu 1 MN i 3 MN występuje złoża kruszyw naturalnych „Tanowo” - obowiązują ustalenia § 13 ust.6;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne w rejonie obszaru występowania złoża kruszyw naturalnych, przed realizacją zabudowy należy sporządzić dokumentację, określającą warunki posadowienia budynku,
  - c) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych oznaczonych symbolami: 01 KDW, 02 KDW, 04 KDW, 06 KDW i 03 KPJ, 05 KPJ,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 ZP/UM** o powierzchni 0,17 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem funkcji usługowo-mieszkalnej; dopuszczalny zakres usług to działalność w zakresie usług oświatowych i wychowawczych, usług zdrowia i handlu do powierzchni sprzedaży 200m<sup>2</sup>; funkcja mieszkalna stanowi jedynie uzupełnienie funkcji usługowej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren 01 KDW i 02 KDW – zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,4,
    - min. - 0,05;
  - e) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 9,5m od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>; dopuszcza się również dach płaski;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 850m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 19m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu: min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KDW,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 KDW** o powierzchni 0,34 ha, **02 KDW** o powierzchni 0,3 ha, **04 KDW** o powierzchni 0,07 ha, **06 KDW** o powierzchni 0,03 ha dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na części terenu 02 KDW występuje złożo kruszyw naturalnych „Tanowo” - obowiązują ustalenia § 13 ust.6;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 01 KDW – 12m,
  - b) 02 KDW – 10m,
  - c) 04 KDW – 8m,
  - d) 05 KDW – 10m;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **03 KPJ** o powierzchni 0,05 ha oraz **05 KPJ** o powierzchni 0,03 ha dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;

- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,5m do 8,5m,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

### § 21. Obszar C Tanowo - załącznik nr 3.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,18 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 1,05,
    - min. – 0,1;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej poza granicami obszaru ul.Pocztowej na działce nr 189 (obr. Tanowo),
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 U** o powierzchni 0,08 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;

- c) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,8,
    - min. - 0,1;
  - d) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 7,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - e) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 200m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległego poza granicami obszaru ciągu pieszo-jezdnego,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.3.

**§ 22. Obszar D** Tanowo - załącznik nr 4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,53ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 4m i 6m od ul. Pocztovej – od granicy działki drogowej nr 289 (obr. Tanowo) - zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20 m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej poza granicami planu ul.Pocztowej na działce nr 189 (obr. Tanowo),
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 23.** Obszar **E** Tanowo - załącznik nr 5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,32 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°,
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 850m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20 m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającego do terenu ciągu pieszo-jezdnego,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 24.** Obszar **F** Tanowo - załącznik nr 6.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 1,21 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,

- b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,6,
    - min. – 0,01;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna ciągu pieszo-jezdnego 01 KPJ i 03 KPJ oraz z drogi wewnętrznej 02 KDW;
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 KPJ** o powierzchni 0,05 ha, **03 KPJ** o powierzchni 0,02 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna – nieograniczona;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zmienna szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 01 KPJ - – min. od 7m do 12,2m,
  - b) 03 KPJ - – min. od 6m do 12m;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KDW** o powierzchni 0,05 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,4m do 6,6m,
  - b) dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

## § 25. Obszar **G** Tanowo - załącznik nr 7.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,43 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 3906Z na działce nr 340 [obr. Tanowo] oraz w odległości 5m od granicy działki 441 [obr. Tanowo] - zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,6,
    - min. – 0,01;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 17m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 01 KDW oraz 02 KDW;
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 KDW** o powierzchni 0,01 ha oraz **02 KDW** o powierzchni 0,04 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - 01 KDW – 8m,
    - 02 KDW – 6m,
  - b) dopuszcza się drogi w formie ciągów pieszo-jezdnych – bez wydzielenia jezdni i chodników;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2 i 3.

**§ 26. Obszar H Tanowo - załącznik nr 8.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 RL** o powierzchni 0,23 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren gruntów leśnych;

- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających terenów,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16,
  - b) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.3.

**§ 27. Obszar I Tanowo** - załącznik nr 9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,1 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m i 3m od granicy działki drogowej nr 260 (obr. Tanowo) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,75,
    - min. - 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 250m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 10m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na sąsiedztwo terenu lasu obowiązują ustalenia § 14 ust.1;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej do obszaru drogi na działce nr 260 (obr. Tanowo)
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.



**§ 28.** Obszar **J** Tanowo - załącznik nr 10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,5 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy,
  - c) obowiązująca linia zabudowy w odległości 8m od granicy działki drogowej nr 340 [obr. Tanowo], przylegającej do obszaru J – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,75,
    - min. - 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 11m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze Natura 2000 – obowiązują ustalenia § 13 pkt.1;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej do obszaru drogi na działce nr 340 (obr. Tanowo),
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 29.** 1. Obszar **K** Tanowo - załącznik nr 11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,04 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,7,
    - min. – 0,3;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,

- dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 400m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zachować odległości zabudowy zgodnie z § 14 ust. 1;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
  - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi: ul.Trzydziestolecia na działce nr 263/51 (obr. Tanowo)
    - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
  - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KP** o powierzchni 0,01 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 1,5m do 2m;
- 4) zasady obsługi w infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 30.** Obszar **L** Tanowo - załącznik nr 12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MWU** o powierzchni 0,13 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 1,05,
    - min. – 0,1;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 7,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;

- h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: budynek mieszkalny nr 16 ujęty w ewidencji zabytków – obowiązują § 10 ust.2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg: ul.Szczecińskiej oraz ciągu pieszo-jednego na działce nr 199 (obr. Tanowo),
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 31.** Obszar **Ł** Tanowo - załącznik nr 13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MWU** o powierzchni 0,08 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 1,05,
    - min. – 0,1;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 7,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>,
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu: min. powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg: ul.Szczecińskiej lub/i ul.Leśnej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;

- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 32.** Obszar **M** Tanowo - załącznik nr 14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KDD** o powierzchni 0,48 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) obszar M znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3,
  - b) część obszaru M położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających – 12m;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 33.** Obszar **N** Tanowo - załącznik nr 15.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 UM** o powierzchni 0,58 ha oraz **2 UM** o powierzchni 0,3 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, jedynie jako funkcja uzupełniająca;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych – do 9m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 35°;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 30m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach 1 UM i 2 UM występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 10 ust.1;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3,
  - b) na terenie stwierdzono stanowiska kocanek piaszkowych objęte częściową ochroną gatunkową – obowiązują ustalenia § 13 pkt.4
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przylegającej do terenu drogi wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną 01 KDW.
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KD.KG** o powierzchni 0,0005 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy głównej – fragment drogi;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3;
- 4) zasady obsługi w zakresie w zakresie komunikacji: zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 0m do 1,5m,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KDW** o powierzchni 0,1095 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna; dopuszcza się realizację drogi w formie pieszo-jezdni;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3;
- 4) zasady obsługi w zakresie w zakresie komunikacji: zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 6m do 15m,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 34.** Obszar **Z1** Tanowo - załącznik nr 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,25 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie linią zabudowy istniejących budynków mieszkalnych na działkach nr: 268/1 i 269 (obr. Tanowo) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:

- max. - 1,
  - min. - 0,05;
- f) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
  - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
- od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
- h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- j) minimalna powierzchnia działki budowlanej –  $600\text{m}^2$  o szerokości frontu działki min. 15m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na sąsiedztwo terenu lasu obowiązują ustalenia § 14 ust.1;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przylegającej ul. Szczecińskiej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 35.** Obszar **Z2** Tanowo - załącznik nr 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,4 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,
  - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu [7m od granicy działki drogowej nr 189 i 47 oraz 5m od granicy działki nr 199 (obr. Tanowo)];
  - d) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. - 1,2,
    - min. - 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej –  $600\text{m}^2$  o szerokości frontu działki min. 18m;

- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegających do obszaru dróg i ciągu pieszo-jezdnego,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 36.** Obszar **Z3** Tanowo - załącznik nr 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,21 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolno stojących o powierzchni do 100m<sup>2</sup>;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonie wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną zgodnie z linią zabudowy budynków usytuowanych na terenie działek nr: 195 i 191/2 (obr. Tanowo);
  - c) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 1,2,
    - min. – 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - hi) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej ul. Szczecińskiej
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 37.** Obszar **Z4** Tanowo - załącznik nr 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 URM** o powierzchni 0,14 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy rzemieślniczej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej - lokalu mieszkalnego dla właściciela jako uzupełnienia funkcji podstawowej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od granicy działki drogowej nr 47 (obr. Tanowo) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
  - c) wzdłuż granicy terenu elementarnego [zgodnie z rysunkiem planu] zastosować ciąg zieleni izolacyjnej
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej ul. Szczecińskiej
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 38.** Obszar **Z5** Tanowo - załącznik nr 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,14 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolno stojących o powierzchni do 100m<sup>2</sup>;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,



- c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy budynków usytuowanych na terenie działek nr: 298 i 299/1 (obr. Tanowo) oraz w odległości 5m od granicy działki nr 300 (obr. Tanowo) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - j) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
  - k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - l) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 30m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg: ul.Szczecińskiej oraz drogi wewnętrznej na działce nr 300 (obr. Tanowo)
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

### § 39. Obszar **Z6** Tanowo - załącznik nr 21.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MW** o powierzchni 0,12 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy budynku, usytuowanego na terenie działki nr 721/17 (obr. Tanowo)];
  - d) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. - 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;

- g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej –  $1000\text{m}^2$  o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przylegającej do obszaru ul.Szczecińskiej – drogi klasy głównej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 RLU** o powierzchni 0,15 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ośrodka obsługi leśnictwa;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
- a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy budynku, usytuowanego na terenie działki nr 721/17 (obr. Tanowo)];
  - d) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. - 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynku o funkcji podstawowej – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej –  $1\ 200\text{m}^2$  o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przylegającej do obszaru ul.Szczecińskiej – drogi klasy głównej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;

- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 40.** Obszar **Z7** Tanowo - załącznik nr 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MW** o powierzchni 0,17 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 1,2,
    - min. - 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 7,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 700m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg: ul.Szkolnej oraz drogi wewnętrznej na działce nr 160/1 (obr. Tanowo),
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 41.** Obszar **IT** Tanowo - załącznik nr 23.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 WZ** o powierzchni 0,67 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – wodociągi - teren zakładu uzdatniania wody, ujęcie wody;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu: min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: obszar IT znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi powiatowej: ul. Jasienickiej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
  - b) stacja transformatorowa 15/0,4kV – do dalszej eksploatacji z możliwością jej rozbudowy, przebudowy lub likwidacji;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 RP** o powierzchni 0,03 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren gruntów rolnych
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Tanowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.3
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających terenów,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
  - b) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 42.** Obszar **BA** Bartoszewo- załącznik nr 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 RM** o powierzchni 5,15 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcyjnego gospodarstwa rolnego; dopuszcza się funkcję agroturystyczną;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zachować jednakowe cechy architektoniczne całego zespołu zabudowy zagrodowej: geometria dachu lub kolor pokrycia dachu;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,1,
    - min. – 0,005;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynku mieszkalnego – do 12,5m,
    - dla budynków gospodarczych i inwentarskich – do 6,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwu- i/lub wielospadowe o kącie nachylenia 35° - 55°; **dopuszcza się dachy płaskie [do 6°];**
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki rolnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 75%,
  - b) przed realizacją zabudowy należy sporządzić dokumentację, określającą warunki posadowienia budynku,

- c) dopuszcza się budowę rowów i kanałów melioracyjnych,
- d) zasilanie w wodę stawów rybnych – wodami opadowymi i gruntowymi.
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) rekultywacja byłego złoża „Pilchowo II” kruszyw naturalnych [żwiru i piasku], którego wydobycie zostało już zakończone, w kierunku wodnym: stawy hodowlane i agroturystyka;
  - b) teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych do obszaru BA dróg wewnętrznych,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

#### § 43. Obszar **BB** Bartoszewo - załącznik nr 25.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,24 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od granicy działki drogowej nr 437 (obr. Pilchowo) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji - do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dach mansardowy istniejącego budynku mieszkalnego, dopuszcza się dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35° - 45°;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: oznaczony na rysunku planu budynek ujęty jest w ewidencji zabytków - obowiązują wymogi § 10 ust.2;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo terenu lasu obowiązują ustalenia § 14 ust.1
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej 3911Z przylegającą do obszaru BB,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

**§ 44.** Obszar **O** Pilchowo - załącznik nr 26.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 RL** o powierzchni 0,07 ha i **2 RL** o powierzchni 0,25 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren gruntów leśnych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzenia lasów,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 pkt 7;
- 3) zasady podziału na działki – zgodnie z planem urządzania lasów i przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających dróg, w tym drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KDD,
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U** o powierzchni 0,003 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej; dopuszcza się również zabudowę magazynową i składową;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa stanowiąca fragment budynku usytuowanego w zasadniczej części poza obszarem planu;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy po licu istniejącego budynku – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 2,
    - min. - 0,7;
  - f) wysokość zabudowy: do 6,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia 10° - 30°;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 0%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 01 KDD oraz terenów przyległych, położonych poza granicami planu,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KDD** o powierzchni 0,19 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;

- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność komunikacyjna – nieograniczona,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.3.

**§ 45.** Obszar **P** Pilchowo - załącznik nr 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 RM** o powierzchni 0,09 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcyjnego gospodarstwa rolnego;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od granicy działki drogowej nr 88 (obr. Pilchowo)– zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,75,
    - min. – 0,1;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynku mieszkalnego – do 9,5m
    - dla budynków gospodarczych i inwentarskich – do 6,5mod poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie do 10<sup>0</sup>;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 850m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.2,
  - b) teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi przylegającej do obszaru P,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 46.** Obszar **Q** Tanowo - załącznik nr 28.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN/U,P** o powierzchni 1,22 ha, **2 MN/U,P** o powierzchni 0,78 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowo-produkcyjnej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na których realizowana jest inwestycja;
- 3) dopuszcza się realizację funkcji usługowej i/lub produkcyjnej, jednakże jej powierzchnia nie może przekraczać powierzchni funkcji mieszkaniowej;
- 4) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. - 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 12,5m,
    - dla budynków usługowych i produkcyjnych – do 7,5m
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $40^{\circ}$ ; dla budynków usługowych i produkcyjnych dopuszcza się dachy płaskie;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 850m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych do obszaru Q dróg dojazdowych poza obszarem planu,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U,P** o powierzchni 0,32 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 2) ustala się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na których realizowana jest inwestycja;
- 3) na obszarze 3 U,P dopuszcza się:
  - a) realizację jednej z wymienionych funkcji;
  - b) występowania ustalonych funkcji w dowolnych proporcjach;
- 4) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, warsztatowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz mieszkań dla właścicieli zakładów, wewnętrznej komunikacji;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z zabudową towarzyszącą funkcjonalnie związaną z podstawowym przeznaczeniem, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 6) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:



- a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - b) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,8,
    - min. - 0,05;
  - d) wysokość zabudowy: do 9,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - e) geometria dachów: dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia  $10^0 - 30^0$ ; dopuszcza się również dachy płaskie;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 10m;
- 7) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych do obszaru Q dróg dojazdowych - poza obszarem planu,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 KP** o powierzchni 0,03 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5m
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 47.** Obszar **R** Pilchowo - załącznik nr 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,12 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od granicy działki nr 131/35 (obr. Pilchowo) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji - do 9,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $25^0 - 35^0$ ;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 200m<sup>2</sup>;

- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej przylegającej do obszaru R,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 48.** Obszar **S** Pilchowo - załącznik nr 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,07 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa bliźniacza;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. - 0,3;
  - e) wysokość zabudowy – do 9,5m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35° - 45°;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 250m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.2,
  - b) teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej przylegającej do obszaru S [ul.Wołczkowskiej],
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 49.** Obszar **Z8** Pilchowo - załącznik nr 31. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN/U** o powierzchni 0,1 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno-usługowej; dopuszcza się wprowadzenie usług w parterach zabudowy przy ul. Wiejskiej, wzbogacające program sąsiedniego ośrodka usługowego;
- 2) na obszarze 1 MN/U dopuszcza się:
  - a) realizację jednej z wymienionych funkcji;
  - b) występowania ustalonych funkcji w dowolnych proporcjach;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy,
  - c) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej –  $800\text{m}^2$ ;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo” – obowiązują ustalenia § 13 ust.2,
  - b) teren położony w obszarze występowania GZWP – obowiązują ustalenia § 13 ust.5;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi: ul. Wiejskiej
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 50.** Obszar **T** Przęsocin - załącznik nr 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,23 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonie wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,75,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;

- h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na części terenu 1 MN występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 10 ust.1;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w sąsiedztwie obszaru T [poza granicami planu] przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 300 – obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 2;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: na części obszaru T znajduje się w granicach złoża surowców ilastych - obowiązują ustalenia § 13 ust.6;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej [ul.Lazurowej] poza granicami planu,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 51.** Obszar **U** Przęsocin - załącznik nr 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,08 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m<sup>2</sup>;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
- a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 25<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w sąsiedztwie obszaru U [poza granicami planu] przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 300 – obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 2;

- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi: ul.Szkolnej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 52.** Obszar **W** Przęsocin - załącznik nr 34.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni 0,07 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9,5m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 25<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - b) przed realizacją zabudowy należy sporządzić dokumentację, określającą warunki posadowienia budynku, ze względu na usytuowanie w miejscu dawnego oczka wodnego,
  - c) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z ul.Młyńskiej poprzez drogę wewnętrzną, przylegającą do obszaru W,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 53.** Obszar **X** Przęsocin - załącznik nr 35. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U** o powierzchni 0,08 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi publiczne w zakresie między innymi: kultury i oświaty;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się dla rampy przeznaczonej dla osób niepełnosprawnych wysunięcie poza linię zabudowy bez określania ograniczeń dla tego dopuszczenia;
  - b) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;

- c) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9
    - min. - 0,1;
  - d) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 9m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - e) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 40<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują wymogi § 10 ust.3;
  - b) oznaczony na rysunku planu budynek ujęty jest w ewidencji zabytków - obowiązują wymogi § 10 ust.2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległej poza granicami obszaru drogi publicznej – ul.Centralnej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.3.

#### **§ 54. Obszar Y Przęsocin - załącznik nr 36.**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,22 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m<sup>2</sup>;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 25<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 850m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 20m;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – przez teren 1 MNU przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN z ustalonym pasem technologicznym – obowiązują wymogi § 14 pkt. 3.
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegających, poza granicami obszaru „Y”, dróg publicznych: ul. Szczecińskiej i/lub Polnej,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KDD** o powierzchni 0,06 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna drogi klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) zakaz realizacji zjazdów na przyległe działki budowlane,
  - b) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 15m;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 55.** Obszar **Z9** Przęsocin - załącznik nr 37. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,16 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 1 MNU położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust.3;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających publicznych dróg gminnych [ul.Kościelnej lub/i ul.Centralnej]
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 56.** Obszar **Z10** Przęsocin - załącznik nr 38. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,15 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,05;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 9m,
    - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5mod poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 1 MNU położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust.3;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi – ul.Kościelnej;
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

**§ 57.** Obszar **Z11** Przęsocin - załącznik nr 39. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,3 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,



- min. – 0,05;
- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych – do 9m,
  - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
- g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi gminnej – ul.Kościelnej
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

#### **§ 58. Obszar WA Wieńkowo - załącznik nr 40.**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 RZg** o powierzchni 0,83 ha, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren użytków zielonych z zabudową gospodarczą;
  - 2) dopuszcza się zabudowę gospodarczą związaną z działalnością w zakresie ochrony, hodowli i pozyskiwania zwierzyny – gospodarka łowiecka;
  - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
    - a) zabudowa wolno stojąca;
    - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - c) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
    - d) intensywność zabudowy:
      - max. – 0,4,
      - min. - 0,01;
    - e) wysokość zabudowy: do 8,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
    - f) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 15° - 35°;
    - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
    - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
    - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3 000m<sup>2</sup>;
  - 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
    - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
    - b) obowiązują ustalenia § 9;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo teren lasu obowiązują ustalenia § 14 ust.1
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległej poza granicami obszaru projektowanej drogi wewnętrznej [dz. nr 337 obr. Wieńkowo], przylegającej do obszaru WA,

- b) na terenie zabezpieczyć miejsca postojowe w ilości min 5 miejsc;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 RZN** o powierzchni 14,14 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren użytków zielonych z zielenią naturalną;
- 2) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających terenów oraz drogi wewnętrznej, przebiegającej poza granicami planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

#### **§ 59. Obszar WB Wieńkowo - załącznik nr 41.**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1 PUR** o powierzchni 3,79 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej i usług rzemiosła; ustala się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług transportowych, rzemieślniczych, handel hurtowy, dopuszcza się usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz obsługą pracowników,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,8,
    - min. - 0,05;
  - d) wysokość zabudowy – do 15m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - e) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>;
  - f) dopuszcza się lokalizację:
    - tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej terenu,
    - budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności lecz nie więcej niż 30m,
    - obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
  - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 200m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 30m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie 1 PUR występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 10 ust.1;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo terenów leśnych obowiązują ustalenia § 14 ust.1
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KDD,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2 UR** o powierzchni 2,10 ha, **3 UR** o powierzchni 2,32 ha, **4 UR** o powierzchni 1,45 ha, **5 UR** o powierzchni 2,22 ha, **6 UR** o powierzchni 1,33 ha, **7 UR** o powierzchni 3,03 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług rzemiosła; ustala się lokalizację składów i magazynów oraz usług transportowych, rzemieślniczych, handlu hurtowego, dopuszcza się również usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz obsługą pracowników;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 10m od przyległych dróg [dojazdowej i wewnętrznych],
    - 10m od południowej i zachodniej granicy obszaru WB,
    - 3m od linii rozgraniczającej teren 9 E;
  - c) planowana zabudowa na stały pobyt ludzi winna uwzględniać pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia lub w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy:
    - max. – 1,2,
    - min. – 0,05;
  - f) wysokość zabudowy: do 12,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>;
  - h) dopuszcza się lokalizację:
    - tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej terenu,
    - budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności lecz nie więcej niż 30m,
    - obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 200m<sup>2</sup> o szerokości frontu działki min. 30m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach 2 UR, 3 UR, 4 UR, 5 UR, 6 UR, 7 UR występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 10 ust.1;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) na terenach 2 UR oraz 7 UR od strony południowej i zachodniej zastosować pas zieleni izolacyjnej o szerokości 10m – zgodnie z rysunkiem planu
  - c) obowiązują ustalenia § 9;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – przez teren 7 UR przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN z ustalonym pasem technologicznym – obowiązują wymogi § 14 pkt. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych: 02 KDW, 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW oraz drogi dojazdowej 01 KDD,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;

- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KDD** o powierzchni 0,91 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie 01 KDD występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 10 ust.1;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność komunikacyjna – nieograniczona,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 12m, z placem do zawracania – według rysunku planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **02 KDW** o powierzchni 0,77 ha, **03 KDW** o powierzchni 0,17 ha, **04 KDW** o powierzchni 0,17 ha, **05 KDW** o powierzchni 0,17 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach: 02 KDW, 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 10 ust.1;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 02 KDW – 12m, z poszerzeniami według rysunki planu,
  - b) 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW – 10m, z poszerzeniami według rysunki planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **8 E** o powierzchni 0,007 ha, **9 E** o powierzchni 0,01 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa 15/0,4 kV o dowolnej formie [miejska, kontenerowa, słupowa];
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach w 8 E i 9 E występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 10 ust.1;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) terenu 8 E – z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KDW,
  - b) terenu 9 E – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 01 KDD,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

## **§ 60.** Obszar **SA** Sierakowo - załącznik nr 42.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU** o powierzchni 0,27 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca;
  - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,2;
  - f) wysokość zabudowy – do 12,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - g) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $40^{\circ}$ ;
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej –  $600\text{m}^2$ ;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: oznaczony na rysunku planu budynek [dawna rządcówka] ujęty jest w ewidencji zabytków, obowiązują wymogi § 10 ust.2;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z planowanej drogi dojazdowej poza granicami planu, przylegającej do obszaru SA, poprzez drogę dojazdową oznaczoną symbolem 01 KDD,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KDD** o powierzchni 0,03 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność komunikacyjna – nieograniczona,
  - b) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 10m do 12,5m – według rysunku planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.3.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§ 61.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwał:

- 1) XLII/328/01 Rady Miejskiej w Policach z dnia 30 października 2001 r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej miejscowości Sierakowo, Leśno Górne, i Stare Leśno;
- 2) XLIV/340/01 Rady Miejskiej w Policach z dnia 27 listopada 2001 r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej obszaru miejscowości Trzeszczyn, Tatynia, Wieńkowo i Siedlice;
- 3) XLV/346/01 Rady Miejskiej w Policach z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej obszaru miejscowości: Pilchowo, Bartoszewo, Żółtew;
- 4) XLV/106/03 Rady Miejskiej w Policach z dnia 28 października 2003 r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w obrębach Zalesie, Węgornik, Tanowo, Tatynia, Wieńkowo, Drogoradz, Karpin, Dębostrów, w części dotyczącej wprowadzenia do planu trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 i strefy wokół gazociągu określającej zasady zagospodarowania, tzw. „Gaz”;
- 5) XLVI/360/06 Rady Miejskiej w Policach z dnia 04 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Przęsocin”.
- 6) V/31/07 Rady Miejskiej w Policach z dnia 06 marca 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. Pilchowo II”;
- 7) XX/144/2012 Rady Miejskiej w Policach z dnia 22 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej obszaru miejscowości: Tanowo, Węgornik, Zalesie – tzw. „Tanowo”.

**§ 62.** Decyzją nr DLŁ-NL.8130.6.2021.PD Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 21 kwietnia 2021 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych [stanowiących część działki nr 819/3 (obr. ewidencyjny Pilchowo)] o powierzchni 0,0548 ha na cele nieleśne.

**§ 63.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polic.

**§ 64.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Policach.