

Uchwała Nr/...../2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno-Zachód” w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/308/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 17 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Zachód” w Koszalinie, której granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, stwierdzając, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno-Zachód” w Koszalinie, o łącznej powierzchni ok. 104,73 ha, w części określonej granicami oznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu opracowany w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 3) dominanty kompozycyjne;
- 4) obszary cenne przyrodniczo – cenne siedliska przyrodnicze;
- 5) granica pasa terenu położonego w odległości 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego lub wału przeciwsztormowego;
- 6) obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny elementarne.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu stanowi element informacyjny planu niebędący jego ustaleniem:

- 1) zaobserwowane miejsce występowania chronionych gatunków zwierząt – żuraw;
- 2) przebieg wału przeciwpowodziowego;
- 3) przebieg wału przeciwsztormowego;
- 4) orientacyjny przebieg trasy rowerowej;

- 5) orientacyjny przebieg ciągu pieszego.

§ 3. 1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dominanta kompozycyjna lub dominanta** – należy przez to rozumieć obiekt, część obiektu lub zespół obiektów o indywidualnych cechach, wyróżniający się w krajobrazie formą lub gabarytami (np. wysokością);
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana zewnętrzna projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, przy czym linia ta nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, części podziemnych budynków a także takich elementów architektonicznych budynku jak: ganki wejściowe, werandy, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy dachów, rury spustowe, tarasy na gruncie lub kondygnacjach podziemnych, wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy architektoniczne budynku wysunięte na odległość nie większą niż 1,80 m;
- 4) **nowo wydzielona działka** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 5) **obiekty rekreacyjne** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia, stałe i tymczasowe, służące sportowi i rekreacji czynnej, takie jak: siłownia, plac zabaw, boisko, kort tenisowy, strzelnica, skatepark, tor jazdy, park linowy, pole golfowe, driving range, minigolf, przystań jachtowa, pomost, basen;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu elementarnego zajęte przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej/jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych nadziemnych krawędzi budynków na powierzchnię terenu nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: schodów i ramp zewnętrznych, tarasów zewnętrznych, balkonów, gzymsów, okapów czy rur spustowych a także powierzchni zajętej przez budowle i obiekty małej architektury;
- 7) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem alfanumerycznym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 8) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 9) **usługi rekreacji** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dziedzinie rekreacji;
- 10) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć usługi turystyczne, usługi hotelarskie i usługi rekreacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**;
- 2) tereny zabudowy usług turystyki – oznaczone symbolem przeznaczenia **UT**;
- 3) tereny usług turystyki i zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia **UT/Zu**;
- 4) teren zabudowy usług turystyki, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **UT/MW/U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia **MW/U**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usług turystyki i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MW/UT/U**;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług turystyki i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia **MW/MN/UT/U**;
- 8) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **MN**;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/U**;

- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług turystyki – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/UT**;
- 11) tereny zieleni urządzonej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia **Zu/U**;
- 12) tereny zieleni naturalnej i usług rekreacji – oznaczone symbolem **Zn/UR**;
- 13) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**;
- 14) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **KDL**;
- 15) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**;
- 16) tereny drogi wewnętrznej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**;
- 17) tereny parkingów – oznaczone symbolem przeznaczenia **KP**;
- 18) tereny kanalizacji deszczowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **Kd**;
- 19) tereny kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **Ks/Kd**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35,0 m nad poziomem terenu;
- 2) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część obszaru planu (tereny elementarne **20ZL**, **19Zn/UR** i **21ZL**) położona jest w granicach regionalnego korytarza ekologicznego rzeki Dzierżęcinki i osnowy ekologicznej miasta Koszalina, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ochronę istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
 - b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
 - c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego;
- 2) tereny elementarne **20ZL** i **21ZL** położone są na obszarze postulowanym do ustanowienia formy ochrony przyrody w postaci użytku ekologicznego „Ujście Dzierżęcinki”, do czasu ustanowienia tej formy ochrony przyrody, ustala się następujące zakazy:
 - a) zabudowy,
 - b) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - d) uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
 - e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - f) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
 - g) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 3) na terenach elementarnych **20ZL** i **21ZL** znajdują się siedliska przyrodnicze o charakterze łągów wierzbowo-topolowo-olszowych i jesionowych, dla których ustala się zachowanie gatunków roślin istotnych dla istnienia tego typu siedliska;
- 4) na obszarach planu ustala się zakaz składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 5) przypisanie terenów elementarnych do terenów chronionych akustycznie, o których mowa w przepisach odrębnych następuje w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla znajdujących się w granicach planu stanowisk archeologicznych ujętego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyznaczono strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych;
- 2) w strefie „WIII” obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze planu do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się:
 - a) drogi publiczne oznaczone symbolami: **2KDD, 3KDD, 5KDD i 7KDL**,
 - b) teren elementarny oznaczony symbolem **7Zu/U**;
- 2) na obszarach przestrzeni publicznych wymienionych w pkt 1, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - b) dopuszcza się urządzenia techniczne i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający dostępność osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) na obszarach przestrzeni publicznych wymienionych w pkt 1 lit. b, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe, lokalizowane w związku z krótkotrwałymi imprezami.

§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy – odnoszą się do powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – odnosi się do powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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:

- 1) w granicach planu wyznaczono strefy ochrony archeologicznej podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, dla której zasady zagospodarowania zawarte zostały w § 7;
- 2) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią stanowią tereny między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym oraz tereny w korycie rzeki Dzierżęcinki, między skarpami;
- 3) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszarów narażonych na zalanie, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń zawarte w przepisach odrębnych, a ponadto:
 - a) elementy budowli służące komunikacji, położone w granicach obszarów narażonych na zalanie muszą być wykonane w sposób uniemożliwiający degradację na skutek zalania,
 - b) zakazuje się stosowania zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) w granicach planu wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, znajdują się wały przeciwpowodziowe:
 - a) przebieg wałów przeciwpowodziowych oznaczono na rysunku planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami: **20ZL, 19Zn/UR i 7KDL**,

- b) na fragmentach terenów oznaczonych jako: **3UT/MW/U**, **20ZL**, **19Zn/UR** i **7KDL** położonych w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, wyznaczono na rysunku planu granice pasa terenu położonego w odległości do 50,0 m od stopy wałów przeciwpowodziowych przebiegających wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, w którym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w granicach planu oraz w obszarach sąsiadujących z planem, znajdują się wały przeciwsztormowe:
 - a) przebieg wałów przeciwsztormowych oznaczono na rysunku planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami: **20ZL**, **19Zn/UR**,
 - b) na fragmentach terenów oznaczonych jako: **3UT/MW/U**, **20ZL**, **22ZL**, **19Zn/UR**, **3KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **15MN/UT** i **23MW/U** położonych w sąsiedztwie wałów przeciwsztormowych, wyznaczono na rysunku planu granice pasów terenów położonych w odległości do 50,0 m od stopy wałów przeciwsztormowych, w których obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody, w tym obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) określa się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek:
 - a) dla zabudowy szeregowej - 6,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 10,0 m,
 - c) dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m;
- 2) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenów elementarnych, dla których w ustaleniach szczegółowych określono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) dla pozostałych terenów elementarnych: 800 m²;
- 3) kąty położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego muszą mieścić się w przedziale od 70° do 110°;
- 4) ograniczenia wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojazdu oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze planu należy zastosować różne metody zabezpieczenia przed powodzią lub zalaniem, w tym wynikające z ukształtowania rzednych terenu względem wód powodziowych, w szczególności zaleca się posadowienie parterów budynków na rzędnej powyżej 1,5 m n.p.m.;
- 2) w wyznaczonych strefach „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych mają zastosowanie ograniczenia wynikające z § 7 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne systemu urządzeń wodnych wchodzących w skład systemu zbilansowanej obszarowo retencji, służącej celom wynikającym z potrzeb ochrony obszaru i racjonalnego gospodarowania wodami.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) na obszarze terenów elementarnych, na których występuje oznaczenie symbolami przeznaczenia: **U** i **UT**, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe, lokalizowane w związku z krótkotrwałymi imprezami;
- 3) dopuszcza się tymczasowe utwardzenie dróg do czasu ich realizacji w układzie docelowym.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez układ dróg publicznych **KDD** oraz drogi wewnętrzne **KDW** połączone ze znajdującymi się poza jego granicami, w tym przyległymi do obszaru planu, drogami publicznymi i wewnętrznymi;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg publicznych klasy dróg dojazdowych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne **KDD**;
- 3) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne **KDW**;
- 4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych na wszystkich terenach elementarnych, w tym również nie będących drogami;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami;
- 6) dla komunikacji rowerowej ustala się:
 - a) układ turystycznych tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą trasy rowerowe o oznaczonym na rysunku planu orientacyjnym przebiegu w liniach rozgraniczających dróg: **3KDD**, **5KDD**, **1KDW** i części **2KDD**,
 - b) należy wyposażyć w drogi rowerowe: drogi publiczne dojazdowe **2KDD** i **6KDD**,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie, w tym również w liniach rozgraniczających dróg, dróg rowerowych jako samodzielnych, jako ciągów pieszo-rowerowych lub jako wydzielonych części jezdni;
- 7) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny, w tym zlokalizowane w garażu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania, w tym zlokalizowane w garażu, na każdy wydzielony lokal mieszkalny plus miejsca do parkowania stanowiące 10% sumarycznej liczby lokali mieszkalnych,
 - c) dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem zabudowy usług handlu i gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego powyżej 100 m²,
 - d) dla zabudowy usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - e) dla zabudowy usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych powyżej 8,
 - f) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny plus odpowiednia ilość miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników dla odpowiedniej zabudowy usługowej,
 - g) dla budynków rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
 - h) dla zabudowy określonej w pkt 7 lit. b-f powyżej, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 6 do 50,
 - 2 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 51 do 100,
 - 3% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi więcej niż 100,

- i) przy wszystkich wskaźnikach procentowych wyliczoną liczbę miejsc do parkowania zaokrągla się do liczby całkowitej w górę;
- 8) w zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:
 - a) nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest zabudowa, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych.
- 3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) nakazuje się:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - na cele socjalno-bytowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Mostowo w gminie Manowo we współpracy z istniejącymi ujęciami w granicach miasta Koszalina, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
 - na cele przeciwpożarowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi,
 - b) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.
- 4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:
 - 1) nakazuje się:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejący na obszarze planu i poza jego obszarem, system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno, poprzez jego budowę, przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż:
 - DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
 - DN 63 dla rurociągów tłocznych,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej i technologicznej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przepompowni ścieków;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
- 5. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie system urządzeń wodnych (w tym: rowy, kanały, zbiorniki retencyjne) opierający się na obszarowo zbilansowanej retencji, stanowiący element racjonalnej gospodarki wodnej;
 - 2) nakazuje się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do planowanego na obszarze planu i poza jego obszarem systemu retencionowania wód (urządzenia wodne w postaci: rowów, kanałów i zbiorników retencyjnych, służące racjonalnej gospodarce wodnej bilansującej obszarowo zasoby retencyjne w zlewni) i kanalizacji deszczowej zamkniętej, poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę; o średnicach dla kanalizacji deszczowej zamkniętej nie mniejszych niż DN 300,
 - b) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
 - c) w przypadku określonym w lit. b powyżej, lokalizację urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora,
 - d) zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do urządzeń wodnych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w szczególności gromadzenie i użycie do nawadniania zieleni,

- b) przebudowę urządzeń wodnych z zachowaniem ich ciągłości, w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, w szczególności siecią drenarską,
 - c) przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych i melioracji wodnych, w tym na potrzeby kanalizacji deszczowej;
6. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) nakazuje się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci elektroenergetycznej, poprzez jej budowę, przebudowę i rozbudowę, prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje,
 - b) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do stacji transformatorowych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - c) likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz słupowych stacji transformatorowych i zastąpienie ich podziemnymi sieciami kablowymi z małogabarytowymi kontenerowymi stacjami elektroenergetycznymi;
 - 3) dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych wyznacza się pasy ochronne wolne od zabudowy o szerokości:
 - a) 3,0 m dla linii kablowych SN – po 1,5 m od osi kabla,
 - b) 2,0 m dla linii kablowych nn – po 1,0 m od osi kabla,
 - c) 15,0 m dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.
7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej poza obszarem planu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, poprzez jej budowę, przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
 - 2) nakazuje się:
 - a) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg;
 - 4) w wyznaczonych strefach kontrolowanych:
 - a) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności zakazane jest wznoszenie budynków, urządzenie stałych składów i magazynów,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne, z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) nakazuje się:
 - a) przyłączenie do istniejących i projektowanych na obszarze planu i poza jego obszarem sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,
 - b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.
10. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie systemów infrastruktury technicznej należy uwzględnić realizację systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej,

w tym o innych, niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszaru planu zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów elementarnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 16. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN/U** o powierzchni ok. 1,289 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,
 - na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego,
 - dopuszcza się wolno stojące lub dobudowane budynki garażowe i gospodarcze,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
 - 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg lokalnych położonych poza granicami planu,
 - 1,5 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem **2Ks/Kd**,
 - c) wysokość budynków nie większa niż:
 - 12,0 m dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych,
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 6,5 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 25%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **1MN/U** z przyległych dróg publicznych lokalnych znajdujących się poza obszarem planu.

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MN** o powierzchni ok. 0,943 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,
 - na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - dopuszcza się wolno stojące lub dobudowane budynki garażowe i gospodarcze,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu,
 - 1,5 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem **2Ks/Kd**,
 - c) wysokość budynków nie większa niż:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 6,5 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 25%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,

- g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **2MN** z przyległej drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem planu.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3UT/MW/U** o powierzchni ok. 1,109 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy usług turystyki, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – hotele, apartotele, motele, pensjonaty, budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkaniowe wielorodzinne apartamentowe, gastronomia, handel usługi itp.,
 - b) ustala się udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej innej niż zabudowa usług turystyki nie większy niż 40% terenu elementarnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
 - 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi wewnętrznej **1KDW** oraz przyległych dróg publicznych dojazdowych **2KDD** i **3KDD**,
 - 1,5 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem **1Ks/Kd**,
 - c) wysokość budynków:
 - nie większa niż 12,0 m,
 - wysokość dominanty nie większa niż 16,0 m,
 - d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - f) udział powierzchni zabudowy dominanty w powierzchni zabudowy: nie więcej niż 15%,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 1,6,
 - h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **3UT/MW/U** z przyległej drogi wewnętrznej **1KDW** oraz przyległych dróg publicznych dojazdowych **2KDD** i **3KDD**;
- 5) pozostałe ustalenia:
 - a) fragmenty terenu elementarnego położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 3,
 - b) fragment terenu elementarnego położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwsztormowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 5.

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4UT** o powierzchni ok. 1,154 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: w tym w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi publicznej dojazdowej **3KDD**,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 9,5 m,
 - d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 1,2,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,

- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu elementarnego znajduje się w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „VIII”, w której mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **4UT** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **5KDD**;
- 6) pozostałe ustalenia: fragmenty terenu elementarnego położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 3.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5MW/UT/U** o powierzchni ok. 6,344 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usług turystyki i zabudowy usługowej – budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkaniowe wielorodzinne apartamentowe, hotele, apartotele, motele, pensjonaty, gastronomia, handel, usługi, obsługa żeglarstwa i turystyki wodnej itp.,
 - b) ustala się udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej innej niż zabudowa usług turystyki nie większy niż 60% terenu elementarnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca i/lub zwarta,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi wewnętrznej **1KDW** i przyległej drogi publicznej dojazdowej **2KDD** oraz przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu,
 - w odległości 1,5 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem **1Ks/Kd**,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 12,0 m,
 - d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 1,6,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu elementarnego znajduje się w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „VIII”, w której mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **5MW/UT/U** z przyległej drogi wewnętrznej **1KDW** i przyległej drogi publicznej dojazdowej **2KDD** oraz z przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu.

§ 21. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MW/UT/U** o powierzchni ok. 3,899 ha, **8MW/UT/U** o powierzchni ok. 4,461 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usług turystyki i zabudowy usługowej – budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkaniowe wielorodzinne apartamentowe, hotele, apartotele, motele, pensjonaty, gastronomia, handel, usługi itp.,

- b) ustala się łączny udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej nie większy niż 60% terenu elementarnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca i/lub zwarta,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu elementarnego **6MW/UT/U** w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych dojazdowych **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**, a także zgodnie z rysunkiem planu w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem **3Kd**,
 - dla terenu elementarnego **8MW/UT/U** w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych dojazdowych **2KDD** i **4KDD**,
 - c) wysokość budynków:
 - nie większa niż 16,0 m,
 - wysokość dominanty nie większa niż 19 m
 - d) dachy płaskie, dopuszcza się dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - f) udział powierzchni zabudowy dominanty w powierzchni zabudowy: nie więcej niż 7%,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 1,6,
 - h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów elementarnych znajdują się w granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „**WIII**”, w których mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu elementarnego **6MW/UT/U** z przyległych dróg publicznych dojazdowych **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**,
 - b) dojazd do terenu elementarnego **8MW/UT/U** z przyległych dróg publicznych dojazdowych **2KDD** i **4KDD**.

§ 22. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7Zu/U** o powierzchni ok. 0,682 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej – zieleni urządzona rekreacyjna z usługami towarzyszącymi typu gastronomia;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych dojazdowych **2KDD** i **4KDD**,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 6,5 m,
 - d) dachy płaskie, dopuszcza się dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 15%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,2,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 300 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **7Zu/U** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **4KDD**;

- 5) pozostałe ustalenia: teren elementarny stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8.

§ 23. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9U** o powierzchni ok. 1,807 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca i/lub zwarta,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej dojazdowej **2KDD** oraz przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 12,0 m,
 - d) dachy płaskie, dopuszcza się dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 1,2,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **9U** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **2KDD** oraz z przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu.

§ 24. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10ZL** o powierzchni ok. 0,098 ha, **14ZL** o powierzchni ok. 0,189 ha, **20ZL** o powierzchni ok. 1,406 ha, **21ZL** o powierzchni ok. 1,025 ha, **22ZL** o powierzchni ok. 0,600 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i ścieżki przy zachowaniu leśnego użytkowania terenu,
 - c) zakazuje się podziału terenów elementarnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren elementarny **10ZL** w części znajduje się w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „**WIII**”, w której mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu elementarnego **10ZL** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **3KDD**,
 - b) dojazd do terenu elementarnego **14ZL** z przyległych do terenu elementarnego **15MN/UT** dróg publicznych dojazdowych **3KDD** i **6KDD** i poprzez teren elementarny **15MN/UT**,
 - c) dojazd do terenu elementarnego **20ZL** z przyległej drogi publicznej lokalnej **7KDL**, w tym w części położonej poza obszarem planu,
 - d) dojazd do terenu elementarnego **21ZL** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **5KDD**,
 - e) dojazd do terenu elementarnego **22ZL** z przyległych dróg publicznych dojazdowych **5KDD** i **6KDD**;
- 6) pozostałe ustalenia:
 - a) niewielkie fragmenty terenu elementarnego **14ZL** położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 3,
 - b) fragment terenu elementarnego **20ZL** położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 2,

- c) fragment terenu elementarnego **20ZL** położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 4,
- d) fragmenty terenów elementarnych **20ZL**, **21ZL** i **22ZL** położone są w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwszstormowego – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 5.

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11MW/MN/UT/U** o powierzchni ok. 15,395 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług turystyki i zabudowy usługowej – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkaniowe wielorodzinne apartamentowe, hotele, apartotele, motele, pensjonaty, gastronomia, handel, usługi itp.,
 - b) ustala się udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej innej niż zabudowa usług turystyki nie większy niż 40% zabudowy terenu elementarnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca i/lub zwarta,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości:
 - 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych dojazdowych **3KDD** i **4KDD**,
 - nie mniejszej niż 3,0 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem **4Kd**,
 - c) wysokość budynków nie większa niż:
 - 9,5 m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 16,0 m w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usług turystyki,
 - d) dachy płaskie, dopuszcza się dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,3 i nie więcej niż 1,6,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 250 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 180 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 m²,
 - w zabudowie usług turystyki: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu elementarnego znajduje się w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „**WIII**”, w której mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **11MW/MN/UT/U** z przyległych dróg publicznych dojazdowych **3KDD** i **4KDD**;
- 6) pozostałe ustalenia: fragmenty terenu elementarnego położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwszstormowych – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 3.

§ 26. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12UT/Zu** o powierzchni ok. 8,689 ha, **17UT/Zu** o powierzchni ok. 0,845 ha, **24UT/Zu** o powierzchni ok. 20,496 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki i zieleni urządzonej – tereny rekreacji czynnej: pole golfowe w zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy budynkami,

- b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu elementarnego **12UT/Zu** znajduje się w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „**WIII**”, w której mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu elementarnego **12UT/Zu** poprzez tereny elementarne **4Kd** i **17UT/Zu** z przyległej do terenu elementarnego **17UT/Zu** drogi publicznej dojazdowej **6KDD**,
 - b) dojazd do terenu elementarnego **24UT/Zu** bezpośrednio lub poprzez tereny elementarne **1KP** i **26UT/Zu** z przyległej do terenów elementarnych drogi publicznej dojazdowej **6KDD**,
 - c) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania z miejscami do parkowania zlokalizowanymi w terenach elementarnych **1KP** i **2KP**;
- 6) pozostałe ustalenia: niewielkie fragmenty terenu elementarnego **17UT/Zu** położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 3.

§ 27. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13MN/UT** o powierzchni ok. 2,507 ha, **15MN/UT** o powierzchni ok. 5,320 ha, **18MN/UT** o powierzchni ok. 0,425 ha, **25MN/UT** o powierzchni ok. 1,556 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca i/lub zwarta,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - dla terenu elementarnego **13MN/UT** w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu,
 - dla terenu elementarnego **15MN/UT** w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych dojazdowych **3KDD** i **6KDD**,
 - dla terenów elementarnych **18MN/UT** i **25MN/UT** w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej dojazdowej **6KDD** i przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu,
 - dla terenów elementarnych **13MN/UT**, **15MN/UT**, **18MN/UT** w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem **4Kd**,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 9,5 m,
 - d) dachy płaskie, dopuszcza się dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 25%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 250 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 180 m²,
 - w zabudowie usług turystyki: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obsługa komunikacyjna:

- a) dojazd do terenu elementarnego **13MN/UT** z drogi publicznej dojazdowej **2KDD** poprzez teren elementarny **8/MW/UT/U** oraz z przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu,
- b) dojazd do terenu elementarnego **15MN/UT** z przyległych dróg publicznych dojazdowych **3KDD** i **6KDD**,
- c) dojazd do terenów elementarnych **18MN/UT** i **25MN/UT** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **6KDD** i przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu;
- 5) pozostałe ustalenia:
 - a) fragment terenu elementarnego **15MN/UT** położony jest w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 3,
 - b) fragment terenu elementarnego **15MN/UT** położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwsztormowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 5.

§ 28. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **16UT/MW/U** o powierzchni ok. 2,398 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy usług turystyki, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – hotele, apartotele, motele, pensjonaty, budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkaniowe wielorodzinne apartamentowe, usługi towarzyszące typu gastronomia i obsługa żeglarstwa i turystyki wodnej,
 - b) ustala się udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej nie większy niż 50% terenu elementarnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca i/lub zwarta,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości:
 - 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej dojazdowej **6KDD**,
 - nie mniejszej niż 3,0 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem **4Kd**,
 - c) wysokość budynków:
 - nie większa niż 16,0 m,
 - wysokość dominanty nie większa niż 19,0 m
 - d) dachy płaskie, dopuszcza się dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - f) udział powierzchni zabudowy dominanty w powierzchni zabudowy: nie więcej niż 7%,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 1,6,
 - h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **16UT/MW/U** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **6KDD**;
- 5) pozostałe ustalenia: niewielkie fragmenty terenu elementarnego położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 3.

§ 29. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **19Zn/UR** o powierzchni ok. 11,840 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej i usług rekreacji – tereny zieleni naturalnej z terenami rekreacji czynnej: pole golfowe w zieleni naturalnej łąkowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy budynkami,
- b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się ekstensywne użytkowanie obszarów zieleni naturalnej,
 - b) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu elementarnego **19Zn/UR** z przyległej do terenu elementarnego drogi publicznej dojazdowej **5KDD**,
 - b) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania z miejscami do parkowania zlokalizowanymi w terenach elementarnych **1KP** i **2 KP**;
- 5) pozostałe ustalenia:
 - a) fragment terenu elementarnego położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 2,
 - b) fragment terenu elementarnego położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 4,
 - c) fragmenty terenu elementarnego położone są w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwsztormowego – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 5.

§ 30. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **23MW/U** o powierzchni ok. 2,854 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkaniowe wielorodzinne apartamentowe, budynki usługowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca i/lub zwarta,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi publicznej dojazdowej **6KDD**,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 16,0 m,
 - d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 1,6,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu elementarnego **23MW/U** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **6KDD**;
- 5) inne ustalenia: niewielki fragment terenu elementarnego położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwsztormowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 5.

§ 31. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **26UT/Zu** o powierzchni ok. 1,259 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki i zieleni urządzonej – tereny rekreacji czynnej: pole golfowe w zieleni urządzonej z zabudową towarzyszącą gastronomią i obiekty obsługi terenów rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym: nie mniej niż 12,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej dojazdowej **6KDD**,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 16,0 m,
 - d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu elementarnego: nie większy niż 40%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 2,9,

- g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu elementarnego **26UT/Zu** bezpośrednio lub poprzez teren elementarny **2KP** z przyległej do terenów elementarnych drogi publicznej dojazdowej **6KDD**,
 - b) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania z miejscami do parkowania zlokalizowanymi na terenach elementarnych **1KP** i **2KP**.

§ 32. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Ks/Kd** o powierzchni ok. 0,047 ha, **2Ks/Kd** o powierzchni ok. 0,685 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
 - c) dopuszcza się odcinkową lub całościową zabudowę rowu,
 - d) zakazuje się podziału terenów elementarnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren elementarny **2Ks/Kd** w części znajduje się w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „**WIII**”, w której mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenów elementarnych **1Ks/Kd** i **2Ks/Kd** z przyległej drogi wewnętrznej **1KDW**, z przyległej drogi publicznej lokalnej położonej poza obszarem planu, ponadto dojazd do terenu elementarnego **2Ks/Kd** z przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu oraz z przyległych dróg wewnętrznych położonych poza obszarem planu;
- 6) pozostałe ustalenia: fragment terenu elementarnego **1Ks/Kd** położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwsztormowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 5.

§ 33. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3Kd** o powierzchni ok. 0,128 ha, **4Kd** o powierzchni ok. 0,435 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny kanalizacji deszczowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
 - c) dopuszcza się odcinkową lub całościową zabudowę rowów,
 - d) zakazuje się podziału terenów elementarnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren elementarny **3Kd** w części znajduje się w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „**WIII**”, w której mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu elementarnego **3Kd** z przyległych dróg publicznych dojazdowych **3KDD** i **4KDD**,

- b) dojazd do terenu elementarnego **4Kd** z przyległej drogi publicznej dojazdowej **3KDD** i z przyległej drogi publicznej zbiorczej położonej poza obszarem planu;
- 6) pozostałe ustalenia: fragmenty terenu elementarnego **4Kd** położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 3.

§ 34. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDD** o powierzchni ok. 1,362 ha, **3KDD** o powierzchni ok. 1,166 ha, **4KDD** o powierzchni ok. 0,480 ha, **5KDD** o powierzchni ok. 0,707 ha, **6KDD** o powierzchni ok. 0,887 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się budowę mostów i mostów zwodzonych nad urządzeniami wodnymi,
 - d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - e) dopuszcza się budowę przejścia i/lub przejazdu pod lub nad drogą **6KDD** łączącego tereny elementarne **16UT/MW/U**, **17UT/Zu**, **24UT/Zu** i **26UT/Zu**,
 - f) szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **2KDD** 20,0 m, **4KDD** 10,0 m i **6KDD** 15,0 m,
 - **3KDD** i **5KDD**: zmienna zgodna z rysunkiem planu,
 - g) nakazuje się dla terenu elementarnego **6KDD** obsługę miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach elementarnych **1KP** i **2KP**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragmenty terenów elementarnych **2KDD** i **3KDD** znajdują się w granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „**WIII**”, w których mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 5) tereny elementarne stanowią obszar przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) pozostałe ustalenia:
 - a) fragmenty terenu elementarnego **3KDD** położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztormowych – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 3,
 - b) niewielkie fragmenty terenów elementarnych **3KDD**, **5KDD** i **6KDD** położone są w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwsztormowego – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 5.

§ 35. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7KDL** o powierzchni ok. 0,014 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej lokalnej – niewielki fragment projektowanej poza obszarem planu drogi publicznej lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: zmienna zgodna z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) teren elementarny stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;

5) pozostałe ustalenia:

- a) niewielki fragment terenu elementarnego położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 2,
- b) teren elementarny położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 4.

§ 36. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDW** o powierzchni ok. 0,090 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się budowę mostów i mostów zwodzonych nad urządzeniami wodnymi,
 - d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających drogi **1KDW** 12,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

§ 37. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP** o powierzchni ok. 0,061 ha, **2KP** o powierzchni ok. 0,069 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny parkingów;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) miejsce postojowe obsługiwane bezpośrednio z przyległego terenu elementarnego **6KDD**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 38. Dla całego obszaru planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno-Zachód” w Koszalinie przyjętego Uchwałą Nr XLII/595/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 15 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r., poz. 2040). Celem zmiany obowiązującego planu na obszarze ok. 104 ha jest umożliwienie właścicielom nieruchomości realizacji inwestycji w sposób odmienny, w zakresie przeznaczenia terenu i parametrów zagospodarowania, od możliwości zawartych w obowiązującym planie. Zmiany zagospodarowania terenu polegają przede wszystkim na: modyfikacjach przeznaczenia niektórych terenów elementarnych, zmianie kompozycji przestrzennej całej „jednostki urbanistycznej”, umożliwienia realizacji na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usług, a także terenów parkingów i zieleni urządzonej na tereny usług turystyki i zieleni urządzonej w postaci pola golfowego. Zmiana parametrów polega przede wszystkim na modyfikacjach wskaźników powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy poprzez ich zróżnicowanie, przy jednoczesnym uzyskaniu średnio mniejszej intensywności zabudowy. Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta Koszalina objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

- a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie: zróżnicowanego przeznaczenia terenów elementarnych; zróżnicowanych wskaźników powierzchni zabudowy – mieszczących się w przedziale od 10% do 40% przy średnim arytmetycznym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę 27,8%; zróżnicowanych wskaźników intensywności zabudowy – minimalnych mieszczących się w przedziale od 0,05 do 0,9 przy średnim arytmetycznym minimalnym wskaźniku zabudowy 0,35 i maksymalnych mieszczących się w przedziale od 0,2 do 1,6 przy średnim arytmetycznym maksymalnym wskaźniku zabudowy 0,85; zróżnicowanym udziale powierzchni biologicznie czynnej – mieszczącym się w przedziale od 30% do 60% powierzchni działki budowlanej oraz zróżnicowanej wysokości zabudowy: dla zabudowy usługowej, usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 6,5 m do 16,0 m z dopuszczeniem w terenach zabudowy usług turystycznych dominant o wysokości do 16,0 m lub do 19,0 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,5 m a dla budynków garażowych i gospodarczych do 6,5 m,
- b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument obejmuje tereny, które nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem w granicach obszaru objętego zmianą planu niewielkie obszary gruntów leśnych pozostały jako lasy. Do pozostałych zaś gruntów rolnych jako położonych w granicach administracyjnych miasta nie mają zastosowania przepisy o ich ochronie. Dokument zakazuje: składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów; tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem. Dopuszcza na wszystkich terenach elementarnych określonych w ustaleniach szczegółowych, tworzenie zbiorników wodnych i kanałów wodnych, stanowiących system retencjonowania wody z wykorzystaniem rekreacyjnym. Nakazuje zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Mostowo w gminie Manowo we współpracy z istniejącym ujęciem w granicach miasta Koszalina, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, a na cele przeciwpożarowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejący na obszarze planu i poza jego obszarem, system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno, poprzez jego przebudowę i rozbudowę; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez system urządzeń wodnych opierający się na obszarowo zbilansowanej retencji, stanowiący element racjonalnej gospodarki wodnej do planowanej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci kanalizacji deszczowej otwartej (rowy, kanały i zbiorniki retencyjne) i zamkniętej, poprzez jej budowę, przebudowę i rozbudowę; zaopatrzenie w ciepło poprzez wszystkie rodzaje systemów grzewczych, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne, z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Dokument poprzez szczegółowe zapisy dotyczące terenów elementarnych uwzględnia nakazy

i zakazy związane z ochroną przyrody, w szczególności ochroną Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”,

- c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ochronę, której podlegają ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowiska archeologiczne, dla których wyznaczono strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych,
- d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarze planu miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, jak również nakazuje zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający dostępność osób ze szczególnymi potrzebami; a także poprzez ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów elementarnych uwzględniono nielokalizowanie budynków mieszkalnych i innych związanych ze stałym pobytem ludzi w pasie 300 m od istniejącej oczyszczalni ścieków, a także:
 - a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35,0 m nad poziomem terenu, zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², nakazując zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci elektroenergetycznej, poprzez jej budowę, przebudowę i rozbudowę, prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje; a także określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,
 - b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych, a także umożliwienie wykorzystania rekreacyjnego systemu urządzeń wodnych opierającego się na obszarowo zbilansowanej retencji,
 - c) prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właściciela terenu (właścicieli terenów) co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz
 - e) potrzeby interesu publicznego, choćby poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru planu obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną, dojazdów, do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym,
 - f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarze całego planu,
 - g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniachi przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej, poprzez obwieszczenia na tablicach informacyjnych Urzędu Miejskiego w Koszalinie, a także w BIP. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie dostępne w godzinach pracy urzędu.

W Mieście Koszalin ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywana jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę. Miasto Koszalin posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami. Wpływ ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno-Zachód” w Koszalinie na finanse publiczne, w tym

budżet Miasta Koszalin został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Przyjęcie ustaleń planu miejscowego jest korzystne dla budżetu Miasta Koszalin.