

**UCHWAŁA NR LXI/874/2023
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 23 marca 2023 r.

**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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno-Zachód” w Koszalinie, o łącznej powierzchni ok. 104,7 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;

11) granice strefy ochronnej dla istniejących linii elektroenergetycznych SN.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu niebędące jego ustaleniami:

- 1) zaobserwowane miejsce występowania chronionych gatunków zwierząt – żuraw;
- 2) przebieg wału przeciwpowodziowego;
- 3) orientacyjny przebieg trasy rowerowej;
- 4) orientacyjny przebieg ciągu pieszego;
- 5) istniejące linie elektroenergetyczne SN.

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

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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, wiatrołapy, 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 dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych – 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;
- 6) istniejące na obszarze planu urządzenia wodne i urządzenia melioracji wodnych należy zachować, z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 pkt 3 lit. b-c.

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

- 1) dla znajdujących się w granicach planu stanowisk archeologicznych ujętych 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**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD** 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,
 - urządzenia techniczne i obiekty infrastruktury technicznej,
- b) 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 których 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, na 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 obszarach sąsiadujących z planem znajdują się wały przeciwsztormowe:

- a) na fragmencie terenu elementarnego oznaczonego jako **3UT/MW/U**, położonego w sąsiedztwie wałów przeciwsztormowych, wyznaczono na rysunku planu granicę pasa terenu położonego w odległości do 50,0 m od stopy wałów przeciwsztormowych, w którym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński 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 rybacka.

§ 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, urządzenia 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 tworzące 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, w tym z obszarów będących poza planem (Osiedle Jamno-Łabusz), będzie system urządzeń wodnych (w tym: rowy, kanały, zbiorniki retencyjne) opierający się na obszarowo zbilansowanej retencji, stanowiący element racjonalnej

gospodarki wodnej, przy czym odbiornikiem ostatecznym dla wód opadowych i roztopowych stanowiących nadwyżki bilansowe będą: rzeka Dzierżęcinka i Jezioro Jamno;

2) nakazuje się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do planowanego na obszarze planu i poza jego obszarem systemu retencjonowania 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 i rozbudowę urządzeń wodnych i melioracji wodnych z zachowaniem ich ciągłości i pełnionych funkcji, w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami wodnymi i 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, apartohotele, 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 „**WIII**”, 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. 6,345 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usług turystyki i zabudowy usługowej – budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkaniowe wielorodzinne apartamentowe, hotele, apartohotele, 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 „**WIII**”, 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, apartohotele, 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 19,0 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: 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 – zieleń 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. 1,829 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.

§ 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, apartohotele, 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 przeciwsztormowych – 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: tereny 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. 2,447 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: tereny 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 tereny elementarne zostały zaliczone 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: 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.

§ 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,
 - zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
 - b) 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.

§ 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**.

§ 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 obiektami 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,
 - odcinkową lub całościową zabudowę rowu,
 - c) zakazuje się podziału terenów elementarnych;
- 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: 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.

§ 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,
 - odcinkową lub całościową zabudowę rowów,
 - c) zakazuje się podziału terenów elementarnych;
- 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: 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,
 - budowę mostów i mostów zwodzonych nad urządzeniami wodnymi,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - budowę przejścia i/lub przejazdu pod lub nad drogą **6KDD** łączącego tereny elementarne **16UT/MW/U**, **17UT/Zu**, **24UT/Zu**, **26UT/Zu**, **1KP** i **2KP**,
 - c) 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,
 - d) 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.

§ 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,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - c) 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 drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - budowę mostów i mostów zwodzonych nad urządzeniami wodnymi,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - c) 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**,

c) dopuszcza się budowę przejścia i/lub przejazdu pod lub nad terenami elementarnymi **1KP** i **2KP** łączącego tereny elementarne **16UT/MW/U**, **17UT/Zu**, **24UT/Zu** i **26UT/Zu**;

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%.

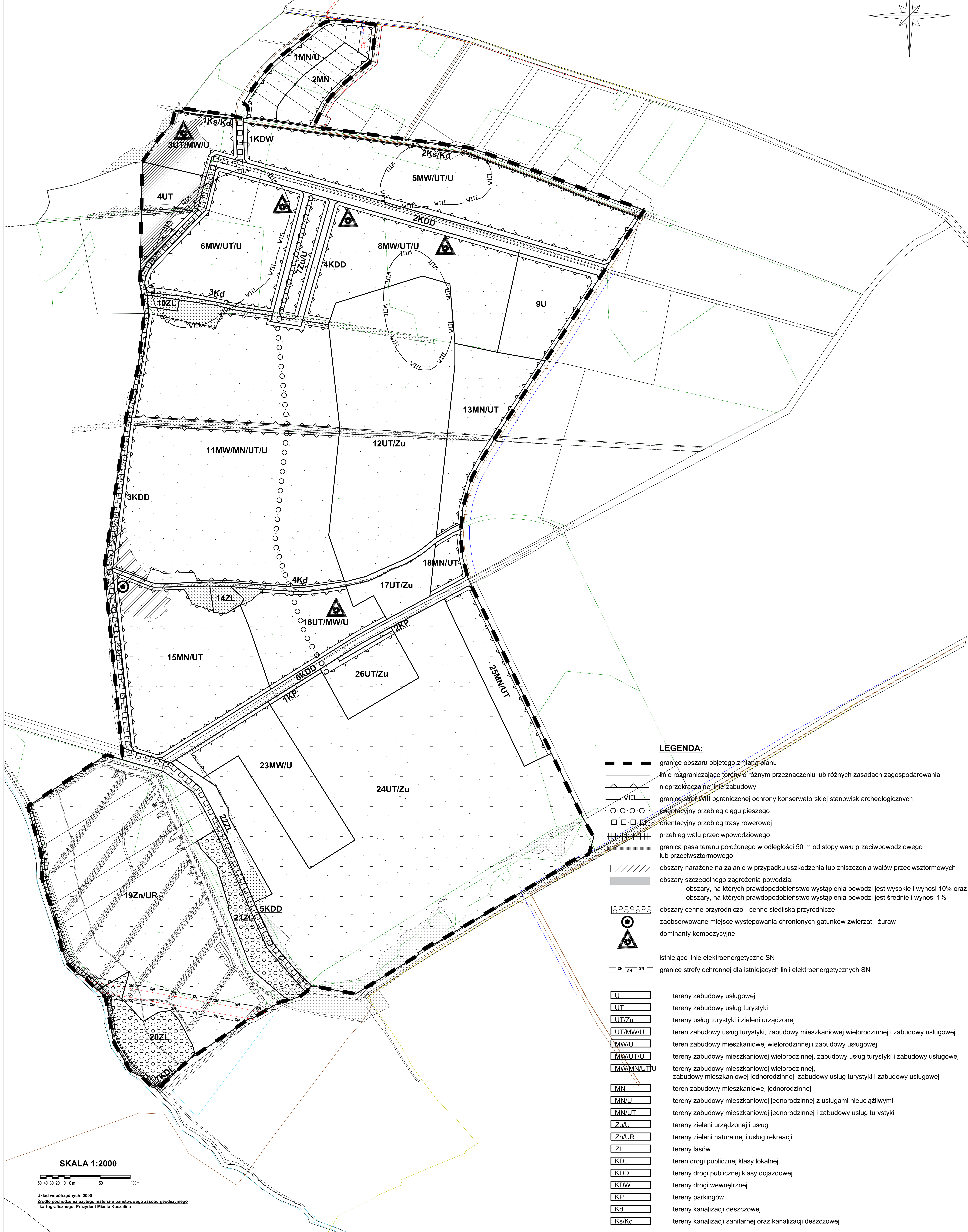
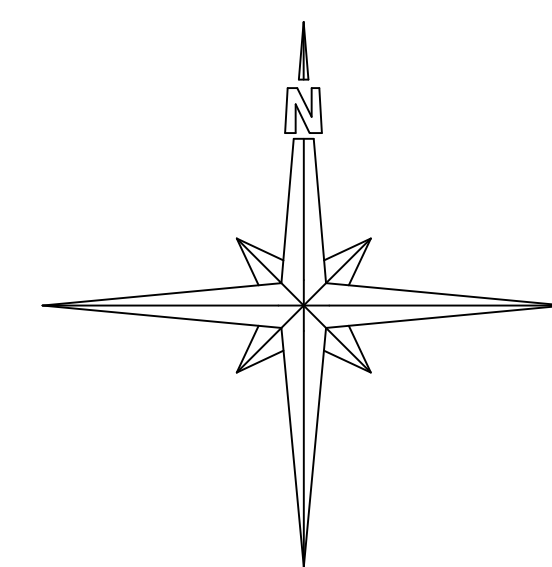
§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Kuriata

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "JAMNO-ZACHÓD" W KOSZALINIE



LEGENDA:

- granice obszaru objętego zmianą planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - granice stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
 - orientacyjny przebieg ciągu pieszego
 - orientacyjny przebieg trasy rowerowej
 - przebieg wału przeciwpowodziowego
 - granica pasa terenu położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego lub przeciwsztorowego
 - obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwsztorowych
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
 - obszary cenne przyrodniczo - cenne siedliska przyrodnicze
 - zaobserwowane miejsce występowania chronionych gatunków zwierząt - żuraw dominanty kompozycyjne
 - istniejące linie elektroenergetyczne SN
 - granice strefy ochronnej dla istniejących linii elektroenergetycznych SN
-
- | | |
|--|--|
| | tereny zabudowy usługowej |
| | tereny zabudowy usług turystyki |
| | tereny usług turystyki i zieleni urządzonej |
| | teren zabudowy usług turystyki, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej |
| | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej |
| | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usług turystyki i zabudowy usługowej |
| | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług turystyki i zabudowy usługowej |
| | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi |
| | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług turystyki |
| | tereny zieleni urządzonej i usług |
| | tereny zieleni naturalnej i usług rekreacji |
| | tereny lasów |
| | teren drogi publicznej klasy lokalnej |
| | tereny drogi publicznej klasy dojazdowej |
| | teren drogi wewnętrznej |
| | tereny parkingów |
| | tereny kanalizacji deszczowej |
| | tereny kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej |

SKALA 1:2000



Układ współrzędnych: 2000
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Prezydent Miasta Koszalin

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSZALINA ZE ZMIANAMI skala 1:10 000



Informacje ogólne
Granice obszaru objętego studium
Granice miasta Koszalin
Granice sąsiednich gmin
Granice jednostek planistycznych
Oznaczenia jednostek planistycznych
Proponowane linie granic miasta Koszalin
Granice działek (procedury)

- Funkcje dominujące**
MN Tereny zabudowy mieszkalnej (jednorodnej)
HN Tereny zabudowy mieszkaniowej historycznej
PWN/MN Tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodnej
MWN Tereny zabudowy mieszkalnej wielofunkcyjnej
U Tereny zabudowy usługowej
UN Tereny centrów funkcjonalno-usługowych
P Tereny zabudowy usługowej, obiektów i magazynów
PU Tereny zabudowy usługowo-usługowej
ZP Tereny zamieszkania
Z Tereny zielone parkowe
ZL Tereny zielone leśne
ZD Tereny zielone dzikie
ZL Tereny zielone leśne
ZH Tereny zieleni naturalnej
ZL Tereny zielone leśne (łąkowe i łąkowe)
R Tereny zielone w tym upraw sadowniczo-ogrodniczych
Wp Wody powierzchniowe (irysadowe)
Wsp Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
WspD Tereny usług w zieleni parkowej
UW Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkalnej
UW/MN Tereny zielone urządzone z zagospodarowaniem turystycznym
O Odczyny ramieniowate obiektów historycznych o pow. powierzchni powyżej 2000m²
O Odczyny wymagające przekształceń, rekonstrukcji i rewitalizacji

Komunikacja
Drogi klasy ekspresowej
Drogi klasy ścieżki przyspieszonego
Drogi klasy ścieżki
Drogi klasy ulicowej
Drogi klasy ulicowej
Linia kolejowa normalnotorowa
Linia kolejowa wąskotorowa
Wariantowy przebieg drogi ekspresowej
Wariantowy przebieg drogi ekspresowej
Istniejąca i projektowana autostrada
Główne szlaki parateksty turystyczno-wypoczynkowe
Europejska trasa cyfrowa

Inżynieria
Istniejąca i projektowana sieć wodociągowa
Istniejąca i projektowana sieć kanalizacyjna
Istniejąca i projektowana sieć ciepłownicza
Istniejąca i projektowana sieć elektroenergetyczna linii wysokiego napięcia 110kV i 400kV
Projektowana elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 110kV
Granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią
Granice obszarów zagrożenia powodzią - obszary narażone na dzikie zalanie powodzi
Granice obszarów zamierzonych

Ochrona środowiska kulturowego
Obiekty w rejestrze zabytków
Historyczne lokalizacje
Przebiegięte ścieżki kulturowe - PK
Granice obszarów irredenta opartych do rejestru zabytków
Granice terenów zielonych opartych do rejestru zabytków

Strefy ochrony konserwatorskiej
A Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
B Strefa B ochrony ukształtów przestrzennych
K Strefa K ochrony krajobrazu kompozycyjnego
L Strefa L ochrony estetycznej zespołu zabytkowego
W1 Strefa W1 pełnej ochrony archeologicznej-konserwatorskiej
W2 Strefa W2 częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
W3 Strefa W3 ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

Ochrona środowiska przyrodniczego
Istniejący rezerwat przyrody "Stawa Łobieszawiecka"
Tereny objęte ochroną przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Napiętki"
Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Górowe"
Odczyny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Górowe"
Istniejące ujętki ekologiczne
Przebiegięte szlaki ekologiczne
Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
Przebiegięte park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Hłociście"
Obszar cenny przyrodniczo OC1
Stanowiska chronionych gatunków roślin
Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
Istniejące pomniki przyrody

Oznaczenia ogólne
Granice jednostek planistycznych
Oznaczenia jednostek planistycznych
Granice obszarów, dla których istnieje obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Granice obszarów, dla których istnieje obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Funkcje dominujące
MN Tereny zabudowy mieszkalnej (jednorodnej)
HN Tereny zabudowy mieszkaniowej historycznej
PWN/MN Tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodnej
MWN Tereny zabudowy mieszkalnej wielofunkcyjnej
U Tereny zabudowy usługowej
UN Tereny centrów funkcjonalno-usługowych
P Tereny zabudowy usługowej, obiektów i magazynów
PU Tereny zabudowy usługowo-usługowej
ZP Tereny zamieszkania
Z Tereny zielone parkowe
ZL Tereny zielone leśne
ZD Tereny zielone dzikie
ZL Tereny zielone leśne
ZH Tereny zieleni naturalnej
ZL Tereny zielone leśne (łąkowe i łąkowe)
R Tereny zielone w tym upraw sadowniczo-ogrodniczych
Wp Wody powierzchniowe (irysadowe)
Wsp Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
WspD Tereny usług w zieleni parkowej
UW Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkalnej
UW/MN Tereny zielone urządzone z zagospodarowaniem turystycznym
O Odczyny ramieniowate obiektów historycznych o pow. powierzchni powyżej 2000m²
O Odczyny wymagające przekształceń, rekonstrukcji i rewitalizacji

Ochrona środowiska przyrodniczego
Istniejący rezerwat przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Tereny objęte ochroną przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Napiętki"
Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Górowe"
Odczyny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Górowe"
Istniejące ujętki ekologiczne
Przebiegięte szlaki ekologiczne
Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
Przebiegięte park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Hłociście"
Obszar cenny przyrodniczo OC1
Stanowiska chronionych gatunków roślin
Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
Istniejące pomniki przyrody

Komunikacja
KD.S Drogi klasy ekspresowej
KD.G Drogi klasy głównej
KD.Z Drogi klasy ulicowej
KD.L Drogi klasy lokalnej
Istniejąca i projektowana autostrada
Główne szlaki parateksty turystyczno-wypoczynkowe

Inżynieria
TO Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
TE Projektowana główna parota czyszczalnia ścieków 110/15kV
Istniejąca elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 110kV i 400kV
Projektowana elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 110kV
Strefy ograniczenia dla lokalizacji zabudowy (zagospodarowania od napowietrznych linii wysokiego napięcia)

Ochrona środowiska kulturowego
Historyczne lokalizacje historycznych osiedli i obiektów kultu religijnego
Granice obszarów irredenta wyznaczonych do rejestru zabytków
Granice terenów zielonych wpisanych do rejestru zabytków

Strefy ochrony konserwatorskiej
A Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
B Strefa B ochrony ukształtów przestrzennych
K Strefa K ochrony krajobrazu kompozycyjnego

Ochrona środowiska przyrodniczego
Istniejący rezerwat przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Tereny objęte ochroną przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Napiętki"
Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Górowe"
Odczyny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Górowe"
Istniejące ujętki ekologiczne
Przebiegięte szlaki ekologiczne
Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
Przebiegięte park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Hłociście"
Obszar cenny przyrodniczo OC1
Stanowiska chronionych gatunków roślin
Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
Istniejące pomniki przyrody

Ochrona środowiska przyrodniczego
Istniejący rezerwat przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Tereny objęte ochroną przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Napiętki"
Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Górowe"
Odczyny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Górowe"
Istniejące ujętki ekologiczne
Przebiegięte szlaki ekologiczne
Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
Przebiegięte park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Hłociście"
Obszar cenny przyrodniczo OC1
Stanowiska chronionych gatunków roślin
Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
Istniejące pomniki przyrody

Ochrona środowiska przyrodniczego
Istniejący rezerwat przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Tereny objęte ochroną przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Napiętki"
Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Górowe"
Odczyny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Górowe"
Istniejące ujętki ekologiczne
Przebiegięte szlaki ekologiczne
Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
Przebiegięte park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Hłociście"
Obszar cenny przyrodniczo OC1
Stanowiska chronionych gatunków roślin
Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
Istniejące pomniki przyrody

Ochrona środowiska przyrodniczego
Istniejący rezerwat przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Tereny objęte ochroną przyrody "Zabłocie Łobieszawieckie"
Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Napiętki"
Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Górowe"
Odczyny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Górowe"
Istniejące ujętki ekologiczne
Przebiegięte szlaki ekologiczne
Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
Przebiegięte park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Hłociście"
Obszar cenny przyrodniczo OC1
Stanowiska chronionych gatunków roślin
Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
Istniejące pomniki przyrody

granice obszaru objętego zmianą planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **rozstrzyga się co następuje:**

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno-Zachód” w Koszalinie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2022 r. do 21 grudnia 2022 r. w terminie wyznaczonym do składania uwag tj. do dnia 5 stycznia 2023 r. wniesionych zostało przez 2 wnioskodawców 15 (piętnaście) uwag zawartych w dwóch pismach. Jeden z wnioskodawców, w terminie rozstrzygania uwag przez Prezydenta Miasta, pismem z dnia 23 stycznia 2023 r. wycofał 4 (cztery) uwagi, które nie zostały rozpatrzone merytorycznie. 3 (trzy) uwagi z pozostałych 11 (jedenastu) zostały uwzględnione w całości. 3 (trzy) uwagi zostały uwzględnione w części. 5 (pięć) uwag zostało nieuwzględnionych.

Rada Miejska w Koszalinie postanawia nie uwzględnić uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta i przyjmuje sposób ich rozpatrzenia zgodnie z poniższym zestawieniem tabelarycznym zawierającym listę nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

Lp.	składający uwagę	pozycja w wykazie treść uwagi	oznaczenie nieruchomości, której dotyczy symbol terenu elementarnego w planie	uzasadnienie
1	2	3	4	5
1.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin	Poz. 2.1. Treść uwagi: <i>brak określenia i zaznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół istniejącej oczyszczalni ścieków</i>	Obszar całego planu	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga jest w całości bezzasadna. Zgodnie z art. 73 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, ze zm.) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ograniczenia wynikające z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania. Dla oczyszczalni ścieków Jamno nie został utworzony obszar ograniczonego użytkowania w związku z powyższym nie można w planie określić i zaznaczyć obszaru ograniczonego użytkowania. Ustalenia planu w pełni respektują zapisy pkt 3.9.2. Studium – w pasie o szerokości 300 m wokół terenu oczyszczalni nie ma terenów elementarnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej a także na występujących w tym pasie terenach elementarnych nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy związanej z przebywaniem ludzi.
2.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin	Poz. 2.2. Treść uwagi: <i>Projekt planu nie zawiera układu sieci wod.-kan. z parametrami, który powinien wynikać z materiałów sporządzonych na potrzeby planu. W projekcie brak układu sieci wodociągowej kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej z parametrami niezbędnymi do realizacji w celu obsługi terenów elementarnych jak również terenów poza</i>	Obszar całego planu	Uwaga w części uwzględniona. Uwaga jest w części bezzasadna. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, ze zm.) „Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 21 ust. 1 te same ustawy

		<p>planem. Brak również wyznaczonych obszarów dla poszczególnych przepompowni oraz komunalnych zbiorników retencyjnych i wylotów. Szczególnie w aspekcie § 14 ust. 1, 4 i 5 dotyczących zakresu zadań własnych gminy na terenach osób trzecich. W planie brak powiązań z układem zewnętrznym oraz parametrów i zlewni sieci przewidzianych do realizacji. Teren ten jest funkcjonalnie powiązany z pozostałymi częściami Osiedla Jamno-Łabusz, szczególnie w zakresie odprowadzenia wód opadowych. Zgodnie z programem sieci kanalizacji deszczowej Osiedla Jamno-Łabusz z 2010 r. opracowanym przed sporządzeniem mpzp dla Osiedla Jamno-Łabusz, na teren objęty zmianą planu przewidziano odprowadzenie wód deszczowych z terenów poza planem za pośrednictwem istniejących na tym terenie rowów. Należy się liczyć, że na teren objęty planem zostaną wprowadzone wody deszczowe kanałami o średnicy min. 1000 mm.</p>		<p>„Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne opracowuje wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych”. Projekt planu ustalił w § 14 ust. 3, 4 i 5 kierunki rozwoju sieci zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan nie lokalizuje urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności przepompowni ścieków, wskazując jednocześnie możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Plan nie ustala szczegółowej lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych i wylotów wskazując ich lokalizację w obszarze całego planu. Dla wszystkich sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej wskazane są kierunki powiązań zewnętrznych z systemami istniejącymi i projektowanymi tych sieci. Dla wszystkich rodzajów sieci wskazane są minimalne parametry. Dla potrzeb planu w materiałach planistycznych znajdują się obliczenia m.in. zlewni wód opadowych i roztopowych uzasadniające realność zaproponowanych rozwiązań planistycznych. Niemniej jednak w wyniku powyższej uwagi zmodyfikowano (uszczegółowiono) zapisy § 14 ust. 5 pkt 1, który przyjmuje brzmienie: „1) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych, w tym z obszarów będących poza planem (Osiedle Jamno-Łabusz), będzie system urządzeń wodnych (w tym: rowy, kanały, zbiorniki retencyjne) opierający się na obszarowo zbilansowanej retencji, stanowiący element racjonalnej gospodarki wodnej, przy czym odbiornikiem ostatecznym dla wód opadowych i roztopowych stanowiących nadwyżki bilansowe będą rzeka Dzierżęcinka i Jezioro Jamno;”. Ustalenia planu nie są w sprzeczności z założeniami programu sieci kanalizacji deszczowej Osiedla Jamno-Łabusz z 2010 r. Istniejące rowy odprowadzające wody deszczowe z terenów poza planem zostały wydzielone jako odrębne tereny elementarne z utrzymaniem ich funkcji. Plan nie ustala górnej granicy przekrojów sieci (parametrów).</p>
3.	<p>Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin</p>	<p>Poz. 2.3. Treść uwagi: Pkt 1 i 2 § 14 ust. 5 ustaleń planu, nie daje możliwości realizacji racjonalnej gospodarki wodnej na przedmiotowym terenie oraz terenach poza planem i nie zapewnia ochrony odbiorników i terenu objętego planem. Istniejące rowy na terenie planu zostaną docelowo obciążone napływem wód z terenów poza planem i łącznie trafią do głównych odbiorników poza planem, których nie określono.</p>	<p>Obszar całego planu</p>	<p>Uwaga w części uwzględniona. Uwaga jest w części bezzasadna. Ustalenia § 14 ust. 5 pkt 1 i 2 wbrew twierdzeniu wnioskodawcy dają pełną możliwość realizacji racjonalnej gospodarki wodnej na przedmiotowym terenie oraz terenach poza planem i zapewniają ochronę odbiorników i terenu objętego planem. Ustalenia planu zostały poprzedzone szczegółowymi obliczeniami zlewni. Obliczenia te uwzględniły napływ wód z terenów poza planem. W wyniku tej uwagi oraz uwagi nr 2 wskazane zostały odbiorniki wód opadowych i roztopowych leżące poza planem (odbiorniki ostateczne). Jednocześnie wzmocnione zostały zapisy dotyczące ochrony urządzeń wodnych poprzez dodanie w § 6 punktu 6 w brzmieniu: „istniejące na obszarze planu urządzenia wodne i urządzenia melioracji wodnych należy zachować, z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 pkt 3 lit. b-c”.</p>
4.	<p>Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin</p>	<p>Poz. 2.4. Treść uwagi: Nie wyznaczono obszarów pod zbiorniki retencyjne (czego wymaga „Studium”) oraz separatory na potrzeby komunalnego odprowadzania wód z osiedla Jamno-Łabusz.</p>	<p>Obszar całego planu</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Uwaga jest w całości bezzasadna. Studium nie wymaga wyznaczenia obszarów pod zbiorniki retencyjne, zakłada jedynie, że odprowadzenie wód deszczowych na terenie osiedla wymaga budowy nowego systemu odprowadzenia i oczyszczania wód deszczowych do odbiorników. Budowa tego nowego systemu ma nastąpić z wykorzystaniem istniejących i projektowanych zbiorników retencyjnych. Projekt planu wskazuje w § 5 pkt 2, że m.in. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: urządzenia wodne i melioracji, można realizować</p>

				na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
5.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin	Poz. 2.5. Treść uwagi: <i>Zapisy dopuszczające lokowanie kanałów deszczowych oraz zbiorników retencyjnych poza pasami drogowymi, na każdym z terenów elementarnych nie są zgodne z przepisami o planowaniu. Zbiorniki retencyjne, jako inwestycje celu publicznego wymagają ustalenia lokalizacji w mpzp z podaniem wielkości obszaru, dostosowanego do potrzeb i możliwością dojazdu z drogi publicznej dla sprzętu ciężkiego oraz wyodrębnienia od terenów o innym przeznaczeniu</i>	Obszar całego planu	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga jest w całości bezzasadna. Wnioskujący nie wskazał, które przepisy o planowaniu zostały naruszone poprzez „Zapisy dopuszczające lokowanie kanałów deszczowych oraz zbiorników retencyjnych poza pasami drogowymi, na każdym z terenów elementarnych”. Projekt planu ustala obszar planu jako obszar lokalizacji zbiorników retencyjnych. Wielkość zbiorników retencyjnych wynika z obliczeń wykonywanych na etapie projektów realizacyjnych, w tym koncepcji systemu. Obszar planu prawie w całości należy do jednego inwestora i na jego wniosek plan zostaje zmieniany. Przed sporządzeniem planu inwestor sporządził szczegółowy masterplan dla realizacji zamierzonej inwestycji. Plan ten zawiera szczegółowe wyliczenia hydrotechniczne, w tym obliczenia dla zlewni wód opadowych i roztopowych obejmujące obszar całego Osiedla Jamno-Łabusz. Zarówno masterplan jak i obliczenia uwzględniają lokalizacje wszystkich kwestionowanych w uwadze elementów zagospodarowania terenu, w tym miejsce lokalizacji i pojemność zbiorników retencyjnych. Ponadto w § 14 ust. 5 pkt 2 lit. d nakazano zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do urządzeń wodnych. Urządzenia wodne są elementem zagospodarowania terenu i nie wymagają wyznaczenia jako samodzielne tereny elementarne.
6.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin	Poz. 2.6. Treść uwagi: <i>Plan w części rysunkowej nie uwzględnia istniejącego rowu na terenie elementarnym 24UT/Zu – do utrzymania.</i>	dz. nr. 809/11 obręb nr 0053 24UT/Zn	Uwaga w części uwzględniona. Uwaga jest w części bezzasadna. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi ewidencji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych. Rysunek planu został wykonany na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000 sporządzonej z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W rysunku planu nie zostanie wyodrębniony w sposób szczególny wskazany przez wnioskodawcę rów. Niemniej jednak uwaga w części została uwzględniona, jednakże nie w części rysunkowej planu a w postaci nieznacznej modyfikacji zapisów uchwały. W § 6 dodano pkt 6 w brzmieniu: „6) istniejące na obszarze planu urządzenia wodne i urządzenia melioracji wodnych należy zachować, z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 pkt 3 lit. b-c.”. Ponadto § 14 ust. 5 pkt 3 lit. b przyjął brzmienie: „3) dopuszcza się: ... b) przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych i melioracji wodnych z zachowaniem ich ciągłości i pełnionych funkcji, w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami wodnymi i melioracji wodnych, w szczególności siecią drenarską.”.
7.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin	Poz. 2.7. Treść uwagi: <i>Lokalizacja sieci w pasach drogowych, powinna gwarantować stosowną szerokość pasów ustalonych w planie, zgodnie z Zarządzeniem nr 454/1996/13 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 15 października 2013 roku w sprawie rozmieszczenia sieci infrastruktury technicznej w projektowanych pasach drogowych. Dotyczy to</i>	Obszar całego planu	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga jest w całości bezzasadna. Wszystkie drogi publiczne, w których przewiduje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, spełniają wymagania Zarządzenia nr 454/1996/13 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 15 października 2013 r. W drodze 3KDD nie jest planowana lokalizacja sieci infrastruktury technicznej. Dla terenów elementarnych Ks/Kd i Kd dopuszczona została możliwość realizacji infrastruktury technicznej innej niż kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa. Zapis ten (bez określenia rodzajów sieci) służy w razie potrzeb ułatwieniu w przeprowadzaniu poprzez te tereny innych sieci infrastruktury technicznej eliminując możliwości interpretacyjne planu.

		<i>również obszarów oznaczonych jako Ks/Kd i Kd. Projekt planu dopuszcza w tych obszarach lokalizację „infrastruktury technicznej” bez jej określenia.</i>		
8.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin	Poz. 2.8. Treść uwagi: <i>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedstawionej formie uniemożliwia realizację systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie osiedla Jamno-Łabusz.</i>	Obszar całego planu	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga jest w całości bezzasadna. Uwaga stanowi stwierdzenie nieoparte żadnym przepisem zawartym w projekcie planu. Zapisy projektu planu są dalece elastyczne i wytyczają kierunki umożliwiające realizację systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie osiedla Jamno-Łabusz.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to:

- 1) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w ciepło;
- 5) gospodarka odpadami.

§ 3. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in.: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie energii cieplnej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa się w uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa się corocznie w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmuje się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wskazane w § 2 będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 z późn. zm.), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

2. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci ciepłowniczej wskazane w § 2 realizowane będą ze środków własnych przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury związanej z odprowadzeniem wód opadowych i deszczowych wymienione w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

4. Zadania w zakresie gospodarowania odpadami wskazane w § 2 realizowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

§ 6. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXI/874/2023
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 23 marca 2023 r.

Dane przestrzenne planu

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Jamno-Zachód" w Koszalinie, dostępne są pod adresem:

<https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/11787/68>