

**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 rybactwa.

§ 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 rzednej 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 znajdujących 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 obiekty obsługi terenów rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym: nie mniej niż 12,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej dojazdowej **6KDD**,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 16,0 m,
 - d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu elementarnego: nie większy niż 40%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,9 i nie więcej niż 2,9,
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu elementarnego **26UT/Zu** bezpośrednio lub poprzez teren elementarny **2KP** z przyległej do terenów elementarnych drogi publicznej dojazdowej **6KDD**,
 - b) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania z miejscami do parkowania zlokalizowanymi na terenach elementarnych **1KP** i **2KP**.

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

- 1) przeznaczenie: tereny kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną,
 - 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%.

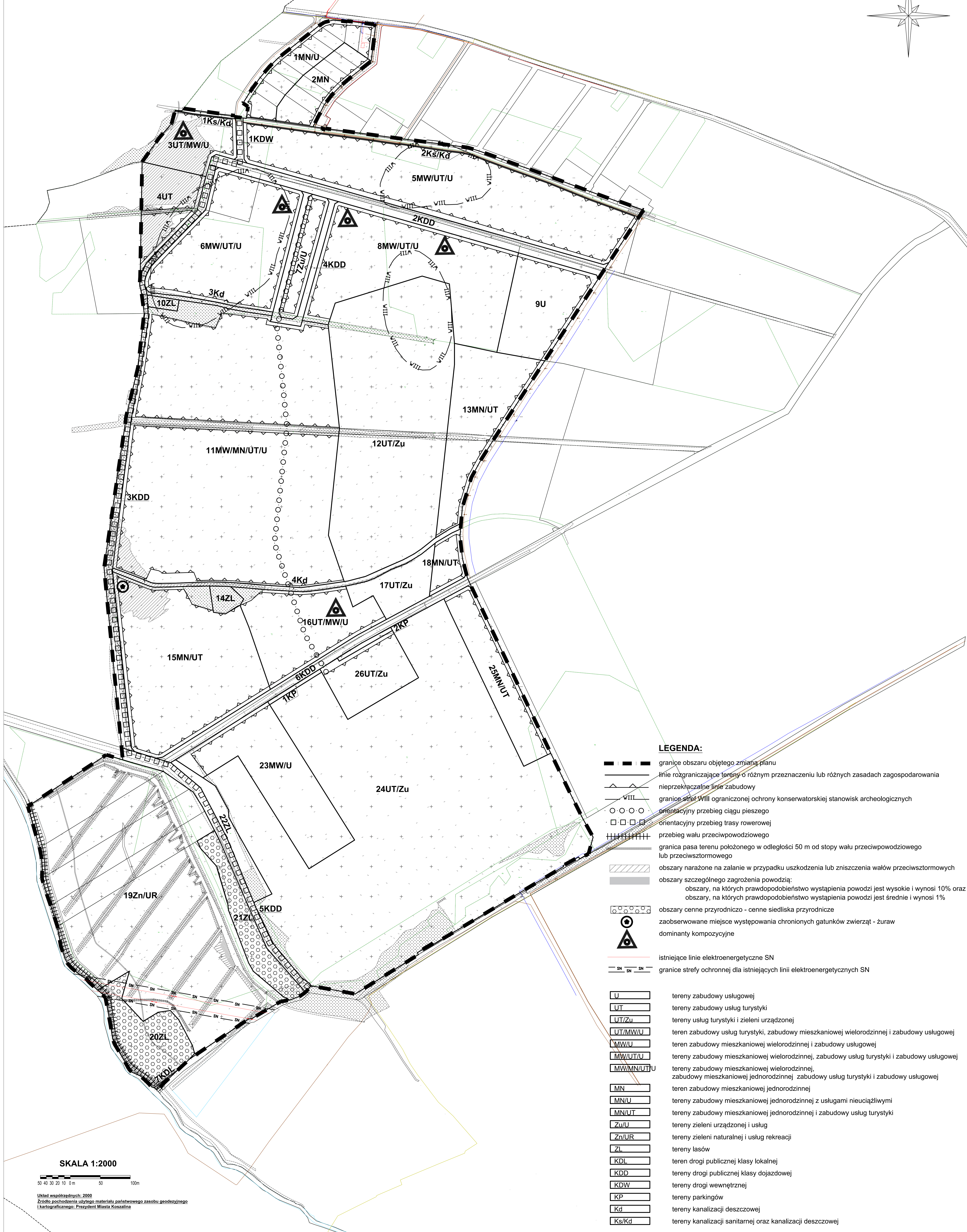
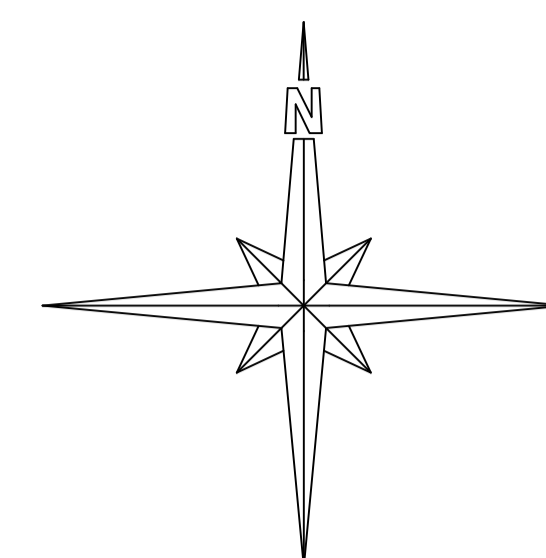
§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 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%
 - 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
- tereny 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

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 rozstrzygnięcia 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>