

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Jamno-Zachód-2” w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/676/2022 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Zachód” w Koszalinie, którego 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 „Jamno-Zachód-2” w Koszalinie, o łącznej powierzchni ok. 104,20 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice pasa terenu położonego w odległości 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny.

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

- 1) orientacyjny przebieg trasy rowerowej;
- 2) przebieg wału przeciwpowodziowego;
- 3) planowana sieć elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z jej pasem ochronnym wyznaczonym jak dla linii napowietrznej;
- 4) napowietrzne sieci elektroenergetycznych SN wraz z ich pasami ochronnymi;
- 5) zaobserwowane stanowiska gatunków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej;
- 6) stanowiska lęgowe awifauny;
- 7) siedliska rozrodcze płazów;
- 8) płat roślinności łąkowej nawiązującej do siedliska 6510.

§ 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) **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;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu 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;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem alfanumerycznym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 7) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dziedzinie sportu i rekreacji, w szczególności poprzez realizację na ich terenie obiektów sportowych i rekreacyjnych.

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

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **MN**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **US-ZN**;
- 3) teren produkcji energii – oznaczony symbolem przeznaczenia **PE**;
- 4) teren składów i magazynów – oznaczony symbolem przeznaczenia **PS**;
- 5) teren łąk i pastwisk – oznaczony symbolem przeznaczenia **RNL**;

- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem przeznaczenia **WS**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **WS-ZN**;
- 8) teren lasów – oznaczony symbolem przeznaczenia **L**;
- 9) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **ZN**;
- 10) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem przeznaczenia **ZP**;
- 11) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **KDL**;
- 12) tereny drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia **KDD**;
- 13) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (drogi wewnętrznej) - oznaczony symbolem przeznaczenia **KR**;
- 14) teren infrastruktury technicznej lub łąk i pastwisk – oznaczony symbolem przeznaczenia **I-RNL**;
- 15) teren elektroenergetyki – oznaczony symbolem przeznaczenia **IE**;
- 16) teren oczyszczalni ścieków – oznaczony symbolem przeznaczenia **IKO**.

§ 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, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleni urządzonej, dojścia i dojazdy, można realizować na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenach 1US-ZN i 2US-ZN w pasie szerokości 100 m od brzegu rzeki Dzierżęcinki dopuszczona jest wyłącznie lokalizacja obiektów budowlanych służących realizacji celu publicznego.

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

- 1) część obszaru planu (tereny **1US-ZN**, **2US-ZN**, **1ZN**, **1L**, **2WS-ZN**, **5KR** i **1WS**) 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 różnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
 - d) zakazuje się grodzenia terenów;
- 2) przypisanie terenów do terenów chronionych akustycznie, o których mowa w przepisach odrębnych następuje w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują.

§ 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: **1KDL**, **2KDL**, **3KDD** i **4KDD**,
 - b) teren oznaczony symbolem **2ZP**;

2) na obszarach przestrzeni publicznych wymienionych w pkt 1, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: dopuszcza się:

a) obiekty małej architektury,

b) urządzenia techniczne i obiekty infrastruktury technicznej,

3) na obszarze planu nakazuje się realizację zagospodarowania terenu, w tym niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy – odnoszą się do powierzchni działki budowlanej;

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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) 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;

2) w granicach planu, wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, znajdują się wały przeciwpowodziowe:

a) przebieg wałów przeciwpowodziowych oznaczono na rysunku planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami: **1US-ZN, 2US-ZN, 5KR, 6KR** i **1KDL**,

b) tereny lub fragmenty terenów oznaczone jako: **1US-ZN, 2US-ZN, 1KDL, 2KDL, 5KR, 6KR, 1RNL, 1L, 1IKO** i **1ZN**, zlokalizowane są w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, dla których 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;

3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”:

a) na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody,

b) na terenach: **1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL, 1ZN, 2WS-ZN, 1L** i **2L** w pasie szerokości 100 m od brzegu rzeki Dzierżęcinki dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji celu publicznego;

4) występujące na obszarze planu ciek wodne naturalne i rowy melioracyjne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalności przepływu wód.

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

1) określa się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek: 20,0 m;

2) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:

- a) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) dla pozostałych terenów: 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 wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojazdu oraz wydzieleni 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 rzędnym terenu względem wód powodziowych, w szczególności zaleca się posadowienie parterów budynków na rzędnej powyżej 1,5 m n.p.m.;
- 2) w pasach ochronnych, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczonych dla linii elektroenergetycznych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w normach i przepisach branżowych.

§ 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 terenach, na których występuje oznaczenie symbolami przeznaczenia: **US** i **ZP**, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się tymczasowe obiekty sanitarne, rekreacyjne i gastronomiczne, lokalizowane w związku z krótkotrwałymi imprezami;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 2 w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu rzeki Dzierżęcinki;
- 4) 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 komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalne **KDL** i drogi dojazdowe **KDD** oraz układ komunikacji drogowej wewnętrznej – drogi wewnętrzne – **KR**, połączone ze znajdującymi się poza jego granicami, w tym przyległymi do obszaru planu, terenami komunikacji drogowej publicznej;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg lokalnych i dojazdowych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny **KDL** i **KDD**;
- 3) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny **KR**;
- 4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszorowerowych, rowerowych na wszystkich terenach, w tym również nie będących drogami, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3;
- 5) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej i komunikacji drogowej wewnętrznej 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 tworzy trasa rowerowa o oznaczonym na rysunku planu orientacyjnym przebiegu w liniach rozgraniczających dróg: **1KDL, 5KR i 6KR**,
 - b) należy wyposażyć w drogi rowerowe: drogi lokalne **1KDL i 2KDL** oraz drogę dojazdową **4KDD**,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie, w tym również w liniach rozgraniczających dróg, dróg rowerowych jako samodzielnych, jako ciągów pieszko-rowerowych lub jako wydzielonych części jezdni;
- 7) wymaganą liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w ustaleniach szczegółowych;
- 8) w zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:
- a) nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach 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 w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

5. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Dzierżęcinka oraz Jezioro Jamno położone poza granicami planu;
- 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 planowanej kanalizacji deszczowej otwartej i 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) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, w szczególności siecią drenarską, przebudowę urządzeń wodnych w tym przełożenie sieci z zachowaniem jej ciągłości, umożliwiające odpływ wód gruntowych z obszaru obsługiwanego przez tę sieć,
 - f) 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) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- c) spływ powierzchniowy z istniejących i projektowanych dróg do istniejących i projektowanych rowów,
- d) 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) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie wysokich napięć w postaci napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV lub linii kablowych WN 110 kV,
- b) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- c) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

- d) 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) 40 m dla napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV – po 20,0 m od osi linii,
 - b) 10 m dla linii kablowych WN 110 kV – po 5,0 m od osi kabla,
 - c) 3,0 m dla linii kablowych SN – po 1,5 m od osi kabla,
 - d) 2,0 m dla linii kablowych NN – po 1,0 m od osi kabla,
 - e) 15,0 m dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.
- 4) w pasach ochronnych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wyznaczone na rysunku planu pasy ochronne dla projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV w przypadku realizacji tej linii jako kablowej należy ustalić zgodnie z pkt 3 lit. b powyżej.

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.

§ 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.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN** o powierzchni ok. 0,542 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: w tym w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy przy granicy działek, z wyjątkiem granic stanowiących linie rozgraniczające terenów **2L** i **4RNL**,
 - d) wysokość budynków: nie większa niż 9,5 m,
 - e) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°, w tym dla budynków garażowych i gospodarczych dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 0,4,
 - h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu **1MN** z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu,
 - b) na terenie **1MN** należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe;
- 5) pozostałe ustalenia: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US-ZN** o powierzchni ok. 22,480 ha, **2US-ZN** o powierzchni ok. 1,780 ha, ustala się: przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej: pole golfowe w zieleni naturalnej łąkowej;

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 85%,
 - c) na terenie **2US-ZN** nie ma zastosowania przepis § 13 pkt 2,
 - d) zakazuje się lokalizacji elementów pola golfowego oraz obiektów, o których mowa w § 13 pkt 2, na terenie oznaczonym na rysunku planu jako płat roślinności łąkowej nawiązującej do siedliska 6510;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zakazuje się likwidacji zakrzewień i pasów szuwarów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków,

- c) na terenie **1US-ZN**, w granicach pasa terenu położonego w odległości do 50,0 m od stopy wałów przeciwpowodziowych przebiegających wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, o którym mowa w § 10 pkt 2 lit. b a także na obszarze wyznaczonego na rysunku planu pła rośliności łąkowej nawiązującej do siedliska 6510, nakazuje się zachowanie użytków zielonych w ekstensywnym użytkowaniu kośnym,
 - d) zakazuje się likwidacji lub przekształcania występujących na terenie, siedlisk chronionych gatunków zwierząt,
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zostały zaliczone do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) dojazd do terenu **1US-ZN** z przyległej drogi lokalnej **1KDL** oraz przyległej drogi wewnętrznej **5KR**, dojazd do terenu **2US-ZN** z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu,
 - b) na terenach **1US-ZN** i **2US-ZN** zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych;
- 4) pozostałe ustalenia:
- a) fragmenty terenów **1US-ZN** i **2US-ZN** położone są w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 2,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1PS** o powierzchni ok. 6,625 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren składów i magazynów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,
 - b) zakazuje się budowy budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym: 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych,
 - d) wysokość budynków: nie większa niż 9,5 m,
 - e) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 0,4,
 - h) 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) zakazuje się likwidacji a także rozbudowy istniejących na terenie zbiorników wodnych,
 - c) zakazuje się likwidacji lub przekształcania występujących na terenie, w obszarze istniejących zbiorników wodnych, siedlisk chronionych gatunków zwierząt,
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu **1PS** z przyległej drogi lokalnej **2KDL** oraz przyległych dróg dojazdowych **3KDD** i **4KDD**,

b) na terenie **1PS** należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe plus minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, dodatkowo minimum jedno przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc parkingowych;

5) pozostałe ustalenia: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2PE** o powierzchni ok. 0,126 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren produkcji energii – elektrownia wodna o mocy do 500 kW;

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 rozgraniczających przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu,

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%;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do terenu **2PE** z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu,

b) dla terenu nie ustala się liczby miejsc parkingowych;

5) pozostałe ustalenia: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IKO** o powierzchni ok. 7,097 ha, **3IKO** o powierzchni ok. 9,060 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) tereny oczyszczalni ścieków,

b) na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dla potrzeb technologicznych oczyszczalni ścieków;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) rodzaj zabudowy: zabudowa wolno stojąca,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- na terenie **1IKO** w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi wewnętrznej **6KR**,

- na terenie **3IKO** 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi dojazdowej **4KDD**,

c) wysokość budynków: nie większa niż 12,0 m,

d) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,

f) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: nie większa niż 25,0 m,

g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 0,4,

h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu **1IKO** z drogi dojazdowej **3KDD** poprzez drogę wewnętrzną **6KR**,
 - b) dojazd do terenu **3IKO** z przyległej drogi dojazdowej **4KDD**,
 - c) na terenie **1IKO** nie ustala się liczby miejsc parkingowych,
 - d) na terenie **3IKO** należy zapewnić minimum 15 miejsc parkingowych, w tym minimum jedno przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) pozostałe ustalenia:
 - a) niewielki fragment terenu **1IKO** położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 2;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2I-RNL** o powierzchni ok. 0,360 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren infrastruktury technicznej lub łąk i pastwisk,
 - b) infrastruktura techniczna realizowana na terenie musi służyć realizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 85%;
- 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 został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **2I-RNL** z przyległej drogi dojazdowej **3KDD**.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4IE** o powierzchni ok. 1,326 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
- 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 dojazdowej **4KDD**,
 - 6,0 m od linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu,
 - c) wysokość budynków: nie większa niż 9,5 m,
 - d) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie większa niż 27,0 m,
 - e) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: nie większy niż 40%,

- g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 0,4,
- h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu **4IE** z przyległej drogi dojazdowej **4KDD** oraz z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu,
 - b) dla terenu nie ustala się liczby miejsc parkingowych;
- 5) pozostałe ustalenia: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RNL** o powierzchni ok. 4,474 ha, **2RNL** o powierzchni ok. 9,397 ha, **3RNL** o powierzchni ok. 0,401 ha, **4RNL** o powierzchni ok. 11,188 ha, **5RNL** o powierzchni ok. 4,044 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny łąk i pastwisk;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW zlokalizowane na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolami: Ba i Bp, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3 lit. b,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 85%;
- 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 został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **1RNL** z przyległej drogi lokalnej **1KDL** oraz przyległej drogi wewnętrznej **6KR**, dojazd do terenów **2RNL** i **3RNL** z przyległej drogi wewnętrznej **6KR**, dojazd do terenu **4RNL** z przyległych dróg dojazdowych **3KDD** i **4KDD**, dojazd do terenu **5RNL** z przyległej drogi dojazdowej **4KDD**;
- 5) pozostałe ustalenia: fragment terenu **1RNL** położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L** o powierzchni ok. 0,519 ha, **2L** o powierzchni ok. 0,135 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 85%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **1L** z przyległej drogi lokalnej **2KDL**, dojazd do terenu **2L** z drogi dojazdowej **4KDD** poprzez przyległy teren **4RNL**.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** o powierzchni ok. 2,014 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Dzierżęcinka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się budowę mostów nad terenem **1WS** dla przeprowadzenia dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w tym dróg rowerowych, ciągów pieszych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **1WS** z **1KDL** i **2KDL**, z przyległej drogi dojazdowej **3KDD**, z **5KR** i **6KR** oraz z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2WS-ZN** o powierzchni ok. 1,116 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 85%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zakazuje się budowy nowych zbiorników wodnych a także likwidacji lub rozbudowy istniejących zbiorników wodnych,
 - c) zakazuje się likwidacji lub przekształcania występujących na terenie, w obszarze istniejących zbiorników wodnych, siedlisk chronionych gatunków zwierząt,
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **2WS-ZN** z drogi lokalnej **2KDL** poprzez teren **1ZN**.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZN** o powierzchni ok. 1,981 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
- 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 został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **1ZN** z przyległej drogi lokalnej **2KDL**;
- 5) pozostałe ustalenia: fragment terenu **1ZN** położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP** o powierzchni ok. 13,748 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się:

- obiekty małej architektury,
- parkingi w zieleni,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%,

d) zagospodarowanie zielenią w postaci zwartej kompozycji kęp drzew i krzewów, wzdłuż granic z terenem **3IKO** wykształcenie pasa zwartej zieleni wysokiej;

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 został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;

5) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **2ZP** z przyległej drogi lokalnej **2KDL**, z przyległej drogi dojazdowej **4KDD**, oraz z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** o powierzchni ok. 0,528 ha, **2KDL** o powierzchni ok. 1,251 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,

c) dopuszcza się budowę mostów nad wodami powierzchniowymi,

d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,

e) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: zmienna zgodna z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem tereny zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

4) tereny stanowią obszar przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;

5) pozostałe ustalenia: fragmenty terenów **1KDL** i **2KDL** położone są w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KDD** o powierzchni ok. 0,628 ha, **4KDD** o powierzchni ok. 1,209 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;

2) zasady zagospodarowania:

a) zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,

- c) dla terenu **3KDD** dopuszcza się budowę mostów nad wodami powierzchniowymi,
 - d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: zmienna zgodna z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem tereny zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) tereny stanowią obszar przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5KR** o powierzchni ok. 0,829 ha, **6KR** o powierzchni ok. 1,342 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej (drogi wewnętrzne);
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: zmienna zgodna z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się budowę mostów nad wodami powierzchniowymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) pozostałe ustalenia:
 - a) fragmenty terenów położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 1,
 - b) tereny **5KR** i fragment terenu **6KR** położone są w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do nich ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 32. 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%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1890), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **Rada Miejska w Koszalinie co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Zachód-2” w Koszalinie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 sierpnia do 28 sierpnia 2023 r. w terminie wyznaczonym do składania uwag tj. do dnia 12 września 2023 r. wniesiona została przez 1 wnioskodawcę 1 (jedna) uwaga zawartych w jednym piśmie. Uwaga została nieuwzględniona przez Prezydenta Miasta Koszalina.

Rada Miejska w Koszalinie postanawia nie uwzględnić uwagi nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta i przyjmuje sposób jej rozpatrzenia zgodnie z poniższym zestawieniem tabelarycznym zawierającym nieuwzględnioną uwagę wraz z uzasadnieniem jej nieuwzględnienia.

Lp.	składający uwagę	pozycja w wykazie treści uwagi	oznaczenie nieruchomości, której dotyczy symbol terenu elementarnego w planie	uzasadnienie
1	2	3	4	5
1.	osoba fizyczna	Poz. 1. Treść uwagi: Wniosek o przeznaczenie całego terenu 4RNL (w uwadze błędne oznaczenie terenu) – tereny łąk i pastwisk z zakazem zabudowy – pod mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej.	dz. nr 816/7 obr. 0053 (działka przed modernizacją bazy danych ewidencji gruntów i budynków miała nr 816/4) 4RNL	Uwaga nieuwzględniona Uwaga jest w całości bezzasadna. Żądanie przeznaczenia łąk i pastwisk z zakazem zabudowy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest wprost niezgodne ze studium. Teren 4RNL położony jest w obowiązującym studium w całości w jednostce planistycznej oznaczonej numerem N.22i.Ł, dla której określono funkcję dominującą: tereny zieleni łąkowej naturalnej; oraz funkcje uzupełniające: rekreacja – ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne; w jednostce N.22i.Ł dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych. W zasadach przekształceń przyjęto likwidację przestrzeni rolniczej. W standardach kształtowania przestrzeni określono strukturę przestrzenną (kompozycję) jako otwarta przestrzeń niskiej zieleni naturalnej łąkowej, przy czym wskazano na istniejące i projektowane linie energetyczne 110 i 400 kV a także na ograniczenia w lokalizacji zabudowy wzdłuż linii brzegu Dzierżęcinki zgodnie z przepisami odrębnymi. Z uwagi na powyższe uwaga (wniosek, żądanie) nie została uwzględniona.

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 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1890), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **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 ze zm.), 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 ze 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 ze 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 2023 r., poz. 1270 ze 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 2023 r., poz. 537 ze 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
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia.....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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jamno-Zachód-2" w Koszalinie, dostępne są pod adresem:

<https://bip.koszalin.pl/arttykul/1552/12490/69>