

**Projekt**

z dnia 18 kwietnia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcino – Lubiatowo”  
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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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.**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXII/392/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcino – Lubiatowo” w Koszalinie po stwierdzeniu że plan 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 „Dzierżęcino – Lubiatowo” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granice planu obejmują teren o powierzchni 227,4731 ha, które zostały wyznaczone na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest określenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową, rekreację i wypoczynek, zieleni, komunikację oraz infrastrukturę.

4. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

**§ 2.** Na terenie objętym planem występują wyznaczone granicami obszary podlegające ochronie lub projektowane do ochrony na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

- 2) strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 3) strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
- 6) obszar cenny przyrodniczo OC1;
- 7) obszar udokumentowanego złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem teren, dla którego sformułowano ustalenia szczegółowe;
- 2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcje możliwe do zrealizowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi danego terenu elementarnego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekraczać przy lokalizacji ścian budynków;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której ma stanąć ściana zewnętrzna budynku – nie dopuszcza się jej przekraczania;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
  - a) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – od poziomu najniższej położonego przyległego terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przykrycia, przy czym określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wartości wysokości nie dotyczą budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) **obiektach rekreacyjno-sportowych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia służące rekreacji czynnej, w szczególności takie jak: plac zabaw, siłownia plenerowa, skatepark, minigolf, boisko, kort;
- 7) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia głównej połaci dachowych w przedziale od 12° do 45°;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej nie większej niż 12°.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) U/MN – tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) U/KS – tereny zabudowy usługowej, obiektów komunikacji;
- 5) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) ZP – tereny zieleni urządzonej – parkowej;

- 7) ZL – tereny lasów;
- 8) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 9) RZ – tereny użytków zielonych;
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) IT – tereny infrastruktury technicznej;
- 12) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 13) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 14) G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 15) KDZ – tereny dróg klasy zbiorczej;
- 16) KDL – tereny dróg klasy lokalnej;
- 17) KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;
- 18) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 19) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 20) KP – tereny ciągów pieszych.

#### **§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ustala się:**

- 1) maksymalna wysokość dla obiektów i urządzeń technicznych nie wyższa niż 25,0 m;
- 2) w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu niezależnie od ustaleń szczegółowych;
- 3) dla lukarn, świetlików, naświetli dopuszcza się spadek połaci dachowych inny niż wskazany dla głównych połaci dachowych;
- 4) dla działek zabudowanych, na których – w dniu wejścia w życie planu – wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności lub powierzchnia zabudowy przekraczały wartości określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zgodny z przeznaczeniem terenu oraz remont i przebudowę istniejącego budynku;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej;
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących o wysokości do 5,0 m z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 7) na każdym terenie elementarnym, mogą być lokalizowane niezbędne obiekty infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie na dachach budynków, obiektów i urządzeń technicznych o wysokości nie większej niż ½ wysokości budynku, na którym zostaną umieszczone.

#### **§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:**

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
- 2) na terenach: zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zieleni urządzonej – parkowej, sportu i rekreacji - zakaz lokalizacji przedsięwzięć, w których eksploatacja instalacji może

prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 3) na terenach nie wymienionych w pkt 2 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięcia, którego funkcjonowanie może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko pod warunkiem, iż przekroczenia dopuszczalnych wartości będą zamykać się na terenie działki lub zespołu działek, na których jest zlokalizowane;
- 4) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe oraz rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolami „MN”, „U/MN”, „ZP”, „US”;
- 5) na terenach użytków zielonych oznaczonych symbolem „RZ” należy zachować dotychczasowe zagospodarowanie terenu, bez możliwości zmiany ukształtowania terenu oraz zmiany stosunków wodnych;
- 6) część terenu objętego planem miejscowym znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
  - a) nakaz ochrony istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
  - b) nakaz zachowania ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
  - c) nakaz zachowania różnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
  - d) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru chronionego na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - f) zakaz zanieczyszczania gleby,
  - g) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej,
  - h) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - i) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu,
  - j) dopuszcza się w obszarach, dla których dopuszczono inwestowanie zmiany ukształtowania terenu wynikające z potrzeb technicznych dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przebiegu dróg;
- 7) Dla części obszaru objętego planem zlokalizowanego poza obszarem chronionego krajobrazu ustala się ochronę:
  - a) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zakaz zanieczyszczenia gleby,

c) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej.

#### **§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

- 1) dla **strefy „W II”**- częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami, obowiązuje:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
- 2) dla **strefy „W III”** – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej, obowiązuje:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami" ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
- 3) dla **strefy „B”** – częściowej ochrony konserwatorskiej – tereny przedmieść i ich części, obowiązuje:
  - a) ochrona kompozycji przestrzennej obszaru, rozplanowanie, układ ulic, szerokości frontów działek;
  - b) warunki ochrony:
    - utrzymanie zachowanych historycznych układów ulic,
    - utrzymanie zachowanych historycznych linii zabudowy,
    - utrzymanie zachowanych historycznych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków;
- 4) dla **strefy „K”** ochrony krajobrazu kulturowego – teren dawnego cmentarza ewangelickiego wraz z zachowanym starodrzewem, ustala się:
  - a) ochronię kompozycji przestrzennej obszaru, ukształtowanie terenu, rozplanowanie zieleni, ścieżek,
  - b) warunki ochrony:
    - utrzymanie istniejącego ukształtowania oraz kompozycji pokrycia terenu (rozplanowanie zieleni, ścieżek, składu gatunkowego zieleni),
    - utrzymanie istniejącego starodrzewia;
- 5) dla **zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków**, ustala się:
  - a) dopuszczenie rozbiórki całkowitej lub częściowej w przypadku złego stanu technicznego, potwierdzonego orzeczeniem technicznym oraz nakaz opracowania inwentaryzacji pomiarowo-fotograficznej przed uzyskaniem pozwolenia na wykonanie zamierzonych robót budowlanych i przekazanie jednego egzemplarza do właściwego urzędu konserwatorskiego,

b) dopuszczenie rozbudowy lub nadbudowy w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- wysokość rozbudowanej lub nadbudowywanej części nie przekroczy wysokości obiektu istniejącego,
- rozbudowa lub nadbudowa nie spowoduje zwiększenia wymiarów elewacji frontowej,
- rozbudowa lub nadbudowa zlokalizowana będzie po stronie przeciwnej elewacji frontowej, a jej obrys nie będzie wychodził poza linie wyznaczone przez lico elewacji bocznych,
- kąt pochylenia połaci głównych dachu nad częścią rozbudowywaną lub nadbudowywaną będzie równy kątowi pochylenia połaci głównych obiektu istniejącego;

c) dopuszczenie okien połaciowych na powierzchni do 20% powierzchni przekrycia,

d) dopuszczenie stosowania materiałów zamiennych – współczesnych wyrobów budowlanych o zbliżonym wyglądzie,

e) dopuszczenie docieplenia ścian zewnętrznych,

f) nakaz ochrony kompozycji elewacji obiektów:

- zachowanie rysunku elewacji frontowej,
- zachowanie architektonicznej kompozycji elewacji,
- zachowanie detali architektonicznych i ich odtworzenie;

g) nakaz kompleksowego wykonywania robót budowlanych na całości elewacji, których kompozycja elewacji jest symetryczna i powtarzalna z zastosowaniem jednolitych rozwiązań: architektonicznych, dekoracyjnych, kolorystycznych, materiałowych; nakaz nie dotyczy robót budowlanych naprawczych i konserwacyjnych prowadzonych w trybie bieżącego utrzymania stanu technicznego obiektu lub w trybie interwencyjnym.

**§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się obszary przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami KDD, KDL, KDZ;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 3) tereny zieleni urządzonej - parkowej – oznaczone symbolem ZP.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych winno zapewniać dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w tym o ograniczonej mobilności, osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych.

**§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane ustala się:**

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego w przedziale od 65° do 125°;

- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 16,0 m, chyba ze ustalenia szczegółowe określają inaczej;
- 3) pod infrastrukturę techniczną i komunikację nie ustala się minimalnej powierzchni działki.

**§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej ustala się:**

- 1) powiązanie układu drogowego obszaru planu z miejskim układem drogowym poprzez istniejące drogi publiczne;
- 2) uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej stanowią tereny:
  - a) projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami KDL i KDD,
  - b) projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych oznaczone symbolami „KDW”,
  - c) usług i obsługi komunikacyjnej oznaczone symbolami „U/KS”,
  - d) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami „KPJ”,
  - e) ciągi piesze oznaczone symbolami „KP”;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów elementarnych z dróg przyległych;
- 4) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, budowa, rozbudowa i przebudowa wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
  - a) dla budynków jednorodzinnych – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu,
  - b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 5) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej na terenach parkingów, z wyłączeniem parkingów w strefach zamieszkania i w strefach ruchu dla których obowiązują przepisy odrębne, należy minimum 5% projektowanych stanowisk postojowych, ale nie mniej niż jedno, przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 11. W zakresie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie, ustala się:**

- 1) dopuszczenie obiektów i urządzeń infrastruktury niezwiązanej z obsługą pasów drogowych na terenach ciągów komunikacyjnych z wyjątkiem stacji transformatorowych i masztów telefonii komórkowej;
- 2) utrzymanie istniejących cieków otwartych i skanalizowanych;
- 3) przebudowę cieków otwartych w system kanałów zamkniętych w miejscu kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, telekomunikację, odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, poprzez sieci uzbrojenia terenu istniejące i projektowane lokalizowane w granicach planu i poza jego granicami;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejącej sieci wodociągowej na terenie planu i poza jego granicami oraz z projektowanej sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż DN 110 mm,

- b) do czasu realizacji sieci wodociągowej na obszarze planu, dopuszcza się realizację własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) systemy sieci wodociągowych należy realizować poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci wodociągowych z uwzględnieniem zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych, w powiązaniu z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na terenie planu i poza jego granicami oraz do projektowanej sieci sanitarnej w systemie grawitacyjno-tłoczonym, o średnicach nie mniejszych niż: DN 200 mm dla grawitacyjnej, DN 63 mm dla tłocznej,
  - b) miejsca pod przepompownie ścieków lokalizować na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „IT” i „K”,
  - c) ze względu na zróżnicowaną topografię terenu dopuszcza się przydomowe przepompownie ścieków,
  - d) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów dróg i ulic do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, na terenie planu i poza jego granicami, oraz do projektowanej sieci deszczowej o średnicach nie mniejszych niż DN 315 mm,
  - b) do cieków po ich podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach z substancji ropopochodnych w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
  - c) ze ścieżek pieszych i rowerowych dopuszcza się odprowadzenie na tereny nieutwardzone w granicach inwestycji,
  - d) ustala się utrzymanie istniejących otwartych cieków wodnych – rowów i urządzeń melioracyjnych,
  - e) nakazuje się na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „MN” oraz „U/MN” – gromadzenie wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia w granicach własnej działki, z ich wykorzystaniem na potrzeby gospodarstwa domowego,
  - f) urządzenia podczyszczające realizować na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „IT” i „K”;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) realizować w oparciu o sieci niskiego i średniego napięcia na terenie planu i poza jego granicami, jako sieci podziemne,
  - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii,
  - c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
  - d) określa się pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 20,0 m od osi sieci w każdą stronę; w granicach strefy (do czasu relokacji lub skablowania tej linii) zabrania się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i zwierząt oraz wprowadzanie zadrzewienia,



- e) dopuszcza się możliwość likwidacji, relokacji i przebudowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
  - f) stacje transformatorowe lokalizować na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „E”,
  - g) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na innych terenach elementarnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
- a) do celów bytowych, grzewczych i technologicznych, należy realizować z istniejących i projektowanych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia,
  - b) stację redukcyjno-pomiarową gazu zlokalizowano na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „G”;
- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, realizować jako podziemne, lub bezprzewodowe systemy telekomunikacyjne;
- 12) ustalenia planu nie ograniczają możliwości:
- a) likwidacji, przebudowy i rozbudowy czy remontu istniejącej infrastruktury technicznej,
  - b) stosowania rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym innych niż określone w ustaleniach planu parametrów i kierunków podłączenia oraz zapewnienia właściwej obsługi infrastruktury technicznej terenów elementarnych zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu,
  - c) stosowania rozwiązań wynikających z nowych technologii.

#### **§ 12. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu:**

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- 2) dla istniejących obiektów tymczasowych dopuszcza się ich użytkowanie – bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
- 3) dopuszcza się tymczasowe utwardzenie pasów drogowych do czasu ich realizacji w układzie docelowym.

#### **§ 13. W zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej ustala się:**

- 1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.**

**§ 14.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1U/MN** o powierzchni 0,0954 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% terenu działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 15.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2MN** o powierzchni 0,1305 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,35 do 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 16.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3U** o powierzchni 0,1525 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,35 do 1,50,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

- e) maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - f) geometria dachu – dach dowolny;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 17.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **4U/MN** o powierzchni 1,5670 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 1,50,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10,
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 18.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **5U/KS** o powierzchni 0,1136 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa i obiekty komunikacji
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) istniejąca zajezdnia autobusowa;
  - b) dopuszcza się wiatę przystankową i pawilon handlowy o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy do 4,0 m,
  - d) geometria dachu – dach płaski,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) należy zapewnić jedno miejsce postojowe;
- 3) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 19.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **6U** o powierzchni 2,6720 ha, **7U** o powierzchni 0,8807 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 1,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy do 16,0 m,
  - f) geometria dachu – dach dowolny;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 20.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **8U** o powierzchni 0,8561 ha, **9U** o powierzchni 0,2275 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, stacja paliw, składy, magazyny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 1,20,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy dla funkcji usługowej do 15,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 21.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **10U/MN** o powierzchni 0,7420 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 1,20,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski,
  - h) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
  - i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 22.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **11MN** o powierzchni 0,3003 ha, **12MN** o powierzchni 0,3972 ha, **13MN** o powierzchni 0,7371 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,80,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m,

g) geometria dachu – dach spadzisty,

h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe do 5,0 m wysokości;

i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 23.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **14U/MN** o powierzchni 0,1686 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 0,80,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m,

g) geometria dachu – dach spadzisty,

h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe do 6,0 m wysokości;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,

b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – przeznaczona do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 24.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **15MN** o powierzchni 0,0677 ha, **16MN** o powierzchni 1,4436 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,80,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe do 6,0 m wysokości
  - i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren elementarny 16MN przebiega napowietrzna sieć 15kV – przeznaczona do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 25.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **17MN** o powierzchni 1,3779 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,20,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 7,0 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski,
  - i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,

b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – przeznaczona do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 26.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **18MN** o powierzchni 1,1761 ha, **19MN** o powierzchni 1,7543 ha, **20MN** o powierzchni 0,1433 ha, **23MN** o powierzchni 0,4742 ha, **24MN** o powierzchni 0,7343 ha, **26MN** o powierzchni 0,1973 ha, **27MN** o powierzchni 0,7157 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m,

g) geometria dachu – dach spadzisty,

h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe o wysokości do 4,0 m,

i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,

b) przez teren elementarny 18MN przebiega napowietrzna sieć 15kV – przeznaczona do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 27.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **21MN** o powierzchni 0,6794 ha, **22MN** o powierzchni 0,5580 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m,

g) geometria dachu – dach dowolny,

h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe o wysokości do 4,0 m;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 28.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **25MN** o powierzchni 0,9030 ha, **28MN** o powierzchni 1,5804 ha, **29MN** o powierzchni 0,9356 ha, **30MN** o powierzchni 0,9148 ha, **31MN** o powierzchni 0,6174 ha, **32MN** o powierzchni 0,4160 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,20,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m,

g) geometria dachu – dach spadzisty,

h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe o wysokości do 4,0 m,

i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 29.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **33MN** o powierzchni 2,0351 ha, **34MN** o powierzchni 1,2205 ha, **35MN** o powierzchni 2,7423 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 0,50,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m,

g) geometria dachu – dach dowolny,

h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe o wysokości do 4,0 m

i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.



5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie elementarnym 33MN znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 30.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **36MN** o powierzchni 0,8088 ha, **37MN** o powierzchni 0,7642 ha, **40MN** o powierzchni 1,1127 ha, **41MN** o powierzchni 0,1242 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,
  - i) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe o wysokości do 4,0 m;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody – teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 31.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **38U/MN** o powierzchni 0,1586 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody – teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 32.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **39ZN** o powierzchni 0,7901 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) pozostawia się teren bez możliwości przekształceń,
  - b) nakaz zachowania naturalnych użytków zielonych w tym zieleni nadwodnej oraz śródpolnej;
- 3) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej o ile nie będzie kolidowała z istniejącymi zadrzewieniami;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
  - b) teren elementarny położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia §6,
  - c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 33.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **42U** o powierzchni 0,3151 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, biurowa, magazyny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski,
  - h) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 34.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **43MN** o powierzchni 1,3669 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą lub bliźniaczą
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe do 6,0 m wysokości,
  - i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 35.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **44MN** o powierzchni 0,4631 ha, **46MN** o powierzchni 1,4949 ha, **47MN** o powierzchni 1,8235 ha, **49MN** o powierzchni 0,6887 ha, **50MN** o powierzchni 0,3691 ha, **51MN** o powierzchni 0,7510 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą lub bliźniaczą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe do 6,0 m wysokości,
  - i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren elementarny 47MN przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie.
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny elementarne położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,

- b) tereny elementarne 46MN i 47MN położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nawodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia §6,
- c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 36.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **45MN** o powierzchni 0,4998 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą lub bliźniaczą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody – teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 37.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **48MN** o powierzchni 0,1935 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą, szeregową lub bliźniaczą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;

5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 38.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **52U/MN** o powierzchni 0,9642 ha, **54U/MN** o powierzchni 0,4439 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 650 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - tereny elementarne położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 39.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **53U** o powierzchni 1,3649 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, składy, magazyny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - f) geometria dachu – dach dowolny;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 40.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **55MN** o powierzchni 1,5852 ha, **56MN** o powierzchni 1,2997 ha, **57MN** o powierzchni 0,2725 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez tereny elementarne, przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
- a) tereny elementarne położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
  - b) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 55MN i 56MN znajdują się naturalne zbiorniki wodne oraz zadrzewienia nadwodne chronione ustaleniami planu zawartymi w §6 oraz poprzez wprowadzenie linii zabudowy,
  - c) tereny elementarne położone są w strefie występowania obiektów przyrodniczych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują ustalenia §6,
  - d) tereny elementarne położone są w strefę występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
  - e) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 41.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **58MN** o powierzchni 3,3291 ha, **59MN** o powierzchni 3,1659 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,

- h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren elementarny 58MN przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny elementarne położone są częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3;
- 6) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny elementarne położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
  - b) tereny elementarne położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują ustalenia §6,
  - c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 42.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **60MN** o powierzchni 2,0912 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
  - b) teren elementarny położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych §6,

c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 43.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **61MN** o powierzchni 1,4111 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,15,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 7,0 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 44.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **62MN** o powierzchni 3,2519 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 7,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny położony jest częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3.



**§ 45.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **63MN** o powierzchni 0,9836 ha, **64MN** o powierzchni 0,5606 ha, **65MN** o powierzchni 0,5563 ha, **66MN** o powierzchni 1,2708 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty lub płaski,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez tereny elementarne 64MN i 66MN przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny 63MN położony jest częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
- 6) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny elementarne położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
  - b) tereny elementarne położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących ustalenia §6,
  - c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 46.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **67MN** o powierzchni 2,6579 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 7,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
  - 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
  - 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny położony jest częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
  - 6) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
    - a) teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
    - b) teren elementarny położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących ustalenia §6,
    - c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 47.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **68MN** o powierzchni 0,4263 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
- 6) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 48.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **69U/MN** o powierzchni 0,3818 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

**§ 49.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **70MN** o powierzchni 1,4738 ha, **71MN** o powierzchni 1,9276 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,20,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty lub płaski,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren elementarny 70MN przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny elementarne położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
- b) tereny elementarne położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących ustalenia §6,
- c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 50.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **72ZN** o powierzchni 2,0675 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) pozostawia się teren bez możliwości przekształceń,
  - b) nakaz zachowania naturalnych użytków zielonych w tym zieleni nadwodnej oraz śródpolnej,
- 3) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej o ile nie będzie kolidowała z istniejącymi zadrzewieniami;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
  - b) teren elementarny położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących ustalenia §6,
  - c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 51.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **73MN** o powierzchni 2,5106 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,20,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1300 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;

5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
- b) na terenie elementarnym znajduje się naturalny zbiornik wodny oraz zadrzewienia nadwodne chronione ustaleniami planu zawartymi w §6 oraz poprzez wprowadzone na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) teren elementarny położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących ustalenia §6,
- d) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 52.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **74US** o powierzchni 2,4336 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m,
- f) geometria dachu – dach dowolny;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
- b) przez teren elementarny 74US przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie;

5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny położony jest częściowo w strefie „VIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

6) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren elementarny położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6,
- b) teren elementarny położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących ustalenia §6,
- c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej lat 20 oraz zadrzewień nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 53.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **75MN** o powierzchni 1,4322 ha, **76MN** o powierzchni 3,4105 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez tereny elementarne 75MN i 76MN przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny 76MN położony jest częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3.

**§ 54.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **77MN** o powierzchni 0,1603 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,

5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3.;

**§ 55.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **78U** o powierzchni 0,2436 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy dla funkcji usługowej do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren elementarny położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3,
  - b) na terenie elementarnym znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 5,
  - c) wprowadzona obowiązująca linia zabudowy dla podkreślenia historycznego układu ulic w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej.

**§ 56.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **79U/KS** o powierzchni 0,3031 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa i obiekty komunikacji – zajezdnia autobusowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy dla funkcji usługowej do 7,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3.;

**§ 57.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **80MN** o powierzchni 2,5524 ha, **81MN** o powierzchni 2,4381 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokację lub skablowanie;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren elementarny 81MN położony jest częściowo w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2,
  - b) tereny elementarne 80MN i 81MN położone są częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3,
  - c) na terenie elementarnym 81MN znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

**§ 58.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **82MN** o powierzchni 3,0616 ha, **83MN** o powierzchni 0,4064 ha, **84MN** o powierzchni 0,2856 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,



- h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1300 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11, przez teren 82MN przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren elementarny 82MN położony jest częściowo w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2,
  - b) tereny elementarne 82MN i 83MN położone są częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3.

**§ 59.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **85MN** o powierzchni 0,3469 ha, **86MN** o powierzchni 1,8385 ha, **87MN** o powierzchni 2,1652 ha, **88MN** o powierzchni 2,2842 ha, **89MN** o powierzchni 1,2681 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 7,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej– 1300 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren 89MN przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) tereny elementarne 86MN i 87MN położone są częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 1,
  - b) tereny elementarne 88MN, 89MN położone są w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2,
  - c) teren elementarny 89MN położony jest częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3.

**§ 60.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **90MN**, o powierzchni 1,9520 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny położony jest częściowo w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

**§ 61.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **91U/MN** o powierzchni 0,7692 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 62.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **92U** o powierzchni 0,4387 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - f) geometria dachu – dach dowolny,
  - g) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 63.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **93MN** o powierzchni 1,1592 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się urządzenia sportu i rekreacji,
  - d) dopuszcza się obiekty małej architektury,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,60,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - i) geometria dachu – dowolne,
  - j) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 64.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **94MN** o powierzchni 0,7935 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą lub bliźniaczą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,80,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 65.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **95MN** o powierzchni 0,2850 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – spadziste,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 66.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem **96MN** o powierzchni 0,4092 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą lub bliźniaczą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,

- g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 67.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **97MN** o powierzchni 0,6138 ha, **98MN** o powierzchni 0,2066 ha, **99MN** o powierzchni 0,2621 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach spadzisty,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny 99MN położony jest częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

**§ 68.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **100MN** o powierzchni 2,7819 ha, **101MN** o powierzchni 2,2494 ha, **102MN** o powierzchni 3,3180 ha, **103MN** o powierzchni 1,8412 ha, **104MN** o powierzchni 3,3392 ha, **105MN** o powierzchni 1,0346 ha, **106MN** o powierzchni 1,8690 ha, **107MN** o powierzchni 0,4736 ha, **108MN** o powierzchni 1,0236 ha, **109MN** o powierzchni 0,6573 ha, **110MN** o powierzchni 3,6721 ha, **111MN** o powierzchni 1,4449 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,

- h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
  - 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
  - 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.
  - 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny elementarne 100MN, 101MN, 102MN, 104MN, 105MN, 111MN położone są częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1;
- § 69.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **112MN** o powierzchni 0,6536 ha, **114MN** o powierzchni 5,0640 ha, **115MN** o powierzchni 0,0148 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,60,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dowolny,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,
  - i) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe o wysokości do 4,0 m,
  - j) teren 115MN do przyłączenia do sąsiadującej, położonej poza obszarem planu, działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny elementarne 112MN i 114MN położone są częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1;

**§ 70.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **113U/MN** o powierzchni 0,3740 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,50,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,

- f) maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m,
  - h) geometria dachu – dach dowolny,
  - i) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny położony jest częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1.

**§ 71.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **116MN** o powierzchni 2,3268 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,90,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 18% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - g) geometria dachu – dach płaskim,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 72.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **117MN** o powierzchni 1,2220 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,60,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m,

- g) geometria dachu – dach płaski,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 73.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **118MN** o powierzchni 3,0101 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,50 do 1,60,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
  - i) zakaz zabudowy wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi.
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 74.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1ZP** o powierzchni 0,4094 ha, **3ZP** o powierzchni 0,1069 ha, **4ZP** o powierzchni 1,1850 ha, **5ZP** o powierzchni 0,2552 ha, **6ZP** o powierzchni 3,5230 ha, **7ZP** o powierzchni 0,5946 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej- parkowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się utwardzone ciągi piesze,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% działki,
  - c) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną, przy czym należy dążyć do zachowania zielenie wysokiej i niskiej naturalnej,
  - d) nakaz zachowania zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,
  - e) dopuszcza się obiekty rekreacyjno-sportowe;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:



- a) tereny elementarne 4ZP i 5ZP położone są częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1,
  - b) teren elementarny 3ZP położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
- 5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez teren 6ZP przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 75.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2ZP** o powierzchni 0,2070 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej – parkowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się utwardzone ciągi pieszce,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% działki,
  - c) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną, przy czym należy zachować zieleń wysoką i niską,
  - d) pozostałości nieczynnego cmentarza ewangelickiego, zagospodarować w formie lapidarium lub w innej formie upamiętniającej cmentarz z zachowaniem kamieni nagrobnych,
  - e) wszelkie prace przeprowadzić w porozumieniu ze służbami konserwatora zabytków,
  - f) zachować starodrzew;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - b) teren elementarny 2ZP położony jest w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 4,
  - d) na terenie 2ZP znajduje się nieczynny cmentarz ewangelicki wpisany do gminnej ewidencji zabytków, które należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny 2ZP położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
- 6) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

**§ 76.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1ZL** o powierzchni 2,0209 ha, **2ZL** o powierzchni 0,2878 ha, **3ZL** o powierzchni 0,3519 ha, **4ZL** o powierzchni 0,1858 ha, **5ZL** o powierzchni 0,2838 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zagospodarować w sposób naturalny – dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacyjne;
- 3) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - przez teren elementarny 3ZL przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - tereny elementarne położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

**§ 77.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1RZ** o powierzchni 21,0183 ha, **2RZ** o powierzchni 10,2917 ha, **3RZ** o powierzchni 1,0066 ha, **4RZ** o powierzchni 0,5082 ha, **5RZ** o powierzchni 0,8800 ha, **6RZ** o powierzchni 3,3795 ha, **7RZ** o powierzchni 0,3567 ha, **8RZ** o powierzchni 3,9075 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren użytków zielonych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się utwardzone ciągi piesze, polany obserwacyjne, ścieżki edukacyjne, pomosty i przejścia na terenach 1RZ, 2RZ i 8RZ,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% działki,
  - d) nakaz zachowania naturalnych użytków zielonych w tym zieleni nadwodnej oraz śródpolnej,
  - e) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) przez teren elementarny 3RZ przebiega napowietrzna sieć 110kV – dopuszcza się jej relokację lub skablowanie,
  - b) przez tereny elementarne 1RZ i 8RZ przebiega napowietrzna sieć 15kV – przeznaczona do likwidacji, relokacji lub skablowania;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny 3 RZ położony jest częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
- 6) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny 3RZ położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują ustalenia §6 pkt 6.

**§ 78.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1WS** o powierzchni 0,4608 ha, **2WS** o powierzchni 0,1064 ha, **3WS** o powierzchni 0,0622 ha, **4WS** o powierzchni 0,0339 ha, **5WS** o powierzchni 0,0414 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów cieków,
  - b) dopuszcza się skanalizowanie cieków w miejscu kolizji z drogami,
  - c) nakaz zachowania ciągłości przepływu cieków,
  - d) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
  - e) nakaz zachowania istniejącej roślinności, o ile nie koliduje z wymaganymi umocnieniami cieków otwartych i nie zakłóca swobodnego przepływu wody.

**§ 79.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1IT** o powierzchni 0,0756 ha, **2IT** o powierzchni 0,3438 ha, **3IT** o powierzchni 0,0196 ha, **4IT** o powierzchni 0,0193 ha, **5IT** o powierzchni 0,0421 ha, **6IT** o powierzchni 0,0384 ha, **7IT** o powierzchni 0,0257 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - tereny elementarne 3IT i 4 IT położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują ustalenia §6 pkt 6.

**§ 80.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1E** o powierzchni 0,0025 ha, **2E** o powierzchni 0,0112 ha, **3E** o powierzchni 0,0064 ha, **4E** o powierzchni 0,0026 ha, **5E** o powierzchni 0,0027 ha, **6E** o powierzchni 0,0082 ha, **7E** o powierzchni 0,0045 ha, **8E** o powierzchni 0,0027 ha, **9E** o powierzchni 0,0025 ha, **10E** o powierzchni 0,0025 ha, **11E** o powierzchni 0,0038 ha, **12E** o powierzchni 0,0031 ha, **13E** o powierzchni 0,0027 ha, **14E** o powierzchni 0,0027 ha, **15E** o powierzchni 0,0026 ha, **16E** o powierzchni 0,0025 ha, **17E** o powierzchni 0,0053 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się stację następowe,

b) dopuszcza się inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 90 % działki,

d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 6,0 m,

e) geometria dachu – dach dowolny;

3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren elementarny 13E położony jest w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7pkt.1,

b) teren elementarny 10E położony jest w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w §7;

4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - tereny elementarne 6E, 7E, 8E, 9E położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują ustalenia §6 pkt 6.

**§ 81.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1K** o powierzchni 0,0105 ha, **2K** o powierzchni 0,0257 ha, **3K** o powierzchni 0,0026 ha, **4K** o powierzchni 0,0095 ha, **5K** o powierzchni 0,0171 ha, **6K** o powierzchni 0,0227 ha, **7K** o powierzchni 0,0027 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – kanalizacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu – dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 82.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1G** o powierzchni 0,0693 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu – dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 83.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **01KDZ** o powierzchni 3,2608 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
- c) dopuszcza się drogi rowerowe i chodniki,
- d) dopuszcza się nasadzenia zielenią wysoką;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny położony jest częściowo w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

**§ 84.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **02KDL** o powierzchni 3,9485 ha, **03KDL** o powierzchni 1,6204 ha, **04KDL** o powierzchni 1,6739 ha, **05KDL** o powierzchni 1,6854 ha, **06KDL** o powierzchni 0,6400 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
- c) dopuszcza się drogi rowerowe i chodniki,
- d) dopuszcza się nasadzenia zielenią wysoką;

3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) tereny elementarne 05KDL i 06KDL położone są częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1,
- b) teren elementarny 03KDL położony jest częściowo w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2,
- c) tereny elementarne 02KDL i 03KDL położone są częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;

4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny 02 KDL położony jest częściowo w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują ustalenia §6 pkt 6;

5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
- b) przez tereny elementarne 03KDL i 04KDL przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

§ 85. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **07KDD** o powierzchni 0,1457 ha, **08KDD** o powierzchni 0,0437 ha, **09KDD** o powierzchni 0,6873 ha, **10KDD** o powierzchni 0,3682 ha, **11KDD** o powierzchni 0,7272 ha, **12KDD** o powierzchni 0,1505 ha, **13KDD** o powierzchni 0,2230 ha, **14KDD** o powierzchni 0,8916 ha, **15KDD** o powierzchni 0,3791 ha, **16KDD** o powierzchni 0,6963 ha, **17KDD** o powierzchni 0,5235 ha, **18KDD** o powierzchni 0,3723 ha, **19KDD** o powierzchni 0,5778 ha, **20KDD** o powierzchni 0,6752 ha, **21KDD** o powierzchni 0,3937 ha, **22KDD** o powierzchni 0,5426 ha, **23KDD** o powierzchni 0,1406 ha, **24KDD** o powierzchni 0,3699 ha, **25KDD** o powierzchni 0,9782 ha, **26KDD** o powierzchni 0,3206 ha, **27KDD** o powierzchni 1,0048 ha, **28KDD** o powierzchni 0,4110 ha, **29KDD** o powierzchni 1,2173 ha, **30KDD** o powierzchni 0,2512 ha, **31KDD** o powierzchni 0,2534 ha, **32KDD** o powierzchni 0,7145 ha, **33KDD** o powierzchni 0,2848 ha, **55KDD** o powierzchni 0,0921 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
  - c) dopuszcza się drogi rowerowe i chodniki,
  - d) dopuszcza się nasadzenia zielenią wysoką;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) tereny elementarne 24KDD, 27KDD, 28KDD, 32KDD, 33KDD położone są częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 1,
  - b) tereny elementarne 22KDD i 25KDD położone są częściowo w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2,
  - c) tereny elementarne 18KDD, 19KDD, 20KDD, 25KDD położone są częściowo w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody – tereny elementarne 16 KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 55KDD położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują ustalenia §6 pkt 6.
- 5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez tereny elementarne 9KDD, 22KDD i 11KDD przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 86.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **34KDW** o powierzchni 0,1417 ha, **36KDW** o powierzchni 0,3283 ha, **39KDW** o powierzchni 0,1246 ha, **40KDW** o powierzchni 0,1128 ha, **41KDW** o powierzchni 0,1193 ha, **42KDW** o powierzchni 0,1170 ha, **43KDW** o powierzchni 0,1108 ha, **46KDW** o powierzchni 0,0582 ha, **47KDW** o powierzchni 0,3807 ha, **48KDW** o powierzchni 0,3080 ha, **49KDW** o powierzchni 0,1306 ha, **52KDW** o powierzchni 0,1715 ha, **53KDW** o powierzchni 0,0489 ha, **56KDW** o powierzchni 0,1228 ha, **58KDW** o powierzchni 0,1703 ha, **59KDW** o powierzchni 0,1349 ha, **60KDW** o powierzchni 0,0819 ha, **61KDW** o powierzchni 0,0974 ha, **62KDW** o powierzchni 0,1212 ha, **64KDW** o powierzchni 0,0408 ha, **65KDW** o powierzchni 0,0848 ha, **66KDW** o powierzchni 0,2826 ha, **67KDW** o powierzchni 0,0655 ha, **68KDW** o powierzchni 0,1541 ha, **69KDW** o powierzchni 0,1614 ha, **71KDW** o powierzchni 0,1929 ha, **72KDW** o powierzchni 0,6853 ha, **73KDW** o powierzchni 0,0491 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
  - c) dopuszcza się drogi rowerowe i chodniki,
  - d) dopuszcza się nasadzenia zielenią wysoką;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren elementarny 67KDW położony jest w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1,
  - b) tereny elementarne 64KDW, 65KDW i 66KDW położone są w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - tereny elementarne 47KDW, 48KDW, 49KDW, 52KDW, 53KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW i 73KDW położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują ustalenia §6 pkt 6.
- 5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
  - b) przez tereny elementarne 64KDW i 66KDW przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 87.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **35KPJ** o powierzchni 0,0600 ha, **37KPJ** o powierzchni 0,0972 ha, **38KPJ** o powierzchni 0,0442 ha, **44KPJ** o powierzchni 0,3102 ha, **54KPJ** o powierzchni 0,0569 ha, **63KPJ** o powierzchni 0,0350 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przestrzeń ciągu pieszo-jezdnego zagospodarować jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów drogi;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny 63KPJ położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;

4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody - teren elementarny 54KPJ położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują ustalenia §6 pkt 6;

5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,

b) przez teren elementarny 35KPJ przebiega napowietrzna sieć 15kV – do likwidacji, relokacji lub skablowania.

**§ 88.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **45KP** o powierzchni 0,0482 ha, **50KP** o powierzchni 0,0501 ha, **51KP** o powierzchni 0,0286 ha, **57KP** o powierzchni 0,0261 ha, **70KP** o powierzchni 0,0286 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: ciąg pieszy;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się drogi rowerowe;

3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren elementarny 70KP położony jest częściowo w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1;

4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody – tereny elementarne 50KP, 51KP i 57KP położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują ustalenia §6 pkt 6.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 89.** Dla terenów objętych ustaleniami planu określa się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

**§ 90.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LV/660/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe – Dzierżęcín w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 73, poz. 1343).

**§ 91.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

**§ 92.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

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

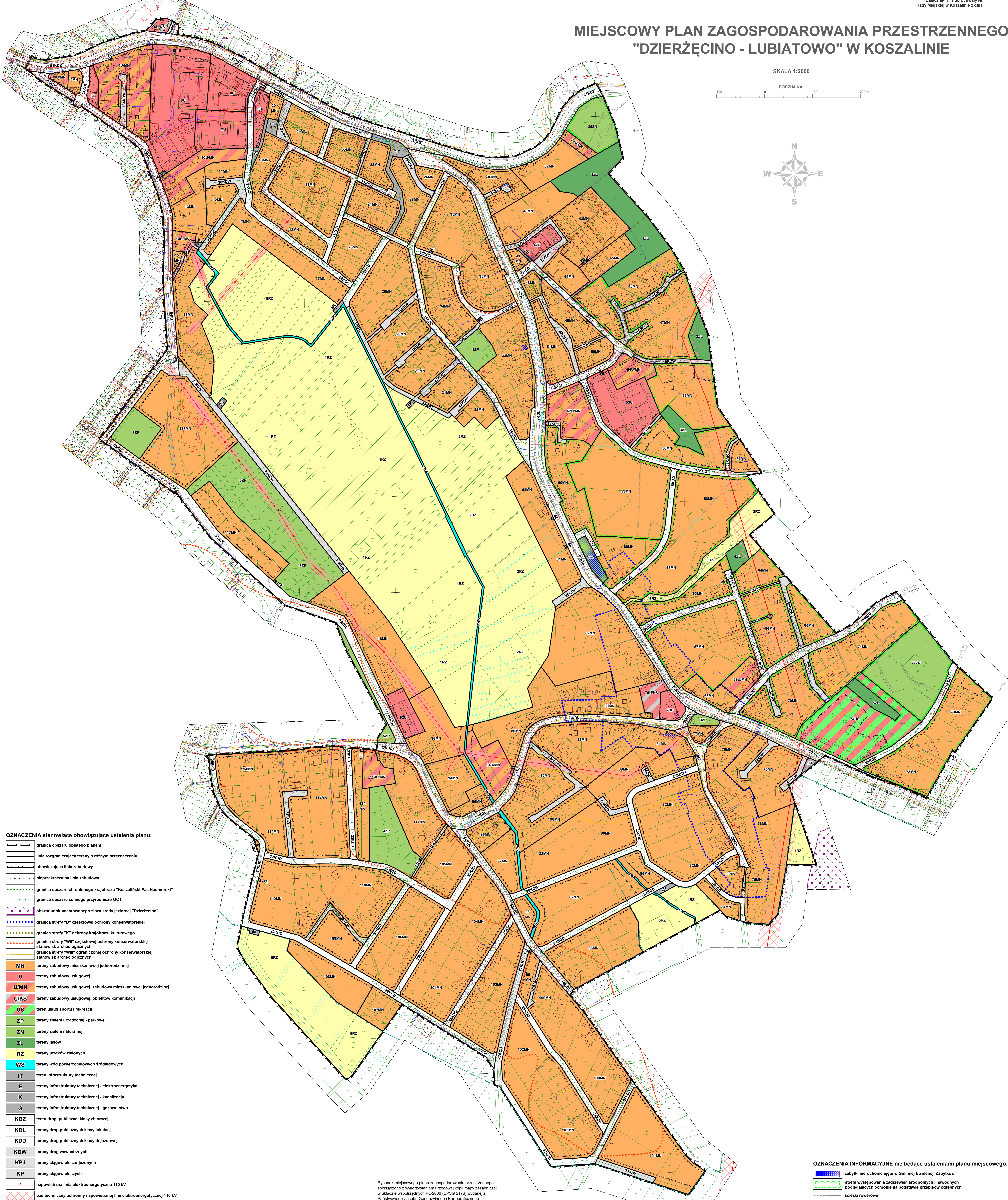
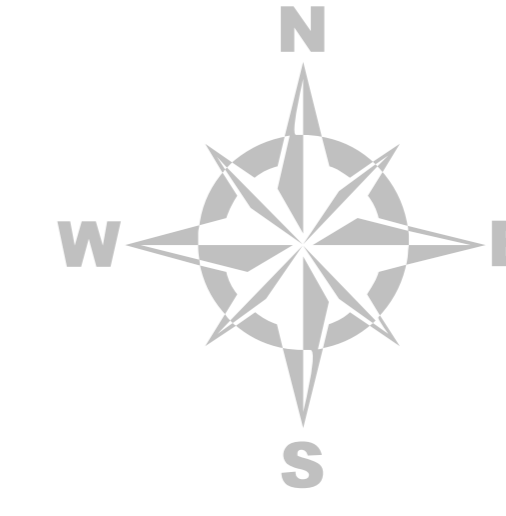
Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

**Jan Kuriata**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DZIERŻĘCINO - LUBIATOWO" W KOSZALINIE

SKALA 1:2000

100 0 100 200 m  
PODZIAŁKA



### OZNACZENIA stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"
- granica obszaru cennego przyrodniczo OC1
- obszar udokumentowanego złoza kredy jesierniej "Dzierżęcino"
- granica strefy "B" częściowej ochrony konserwatorskiej
- granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- granica strefy "WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- granica strefy "WIII" organizacyjnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U tereny zabudowy usługowej
- U/MN tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U/KS tereny zabudowy usługowej, obiektów komunikacji
- US teren usług sportu i rekreacji
- ZP tereny zieleni urządzonej - parkowej
- ZN tereny zieleni naturalnej
- ZL tereny lasów
- RZ tereny użytków zielonych
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- IT teren infrastruktury technicznej
- E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- G tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KPJ tereny ciągów pieszo-jazdnych
- KP tereny ciągów pieszych
- e napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- pas techniczny ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do likwidacji, relokacji lub skablowania

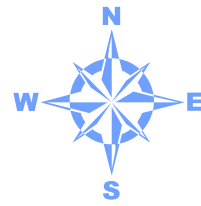
### OZNACZENIA INFORMACYJNE nie będące ustaleniami planu miejscowego:

- zabudki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabudków
- strefa występowania zadrzewień śródpolnych i nawodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- ścieżki rowerowe
- pas techniczny ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przeznaczony do likwidacji, relokacji lub skablowania

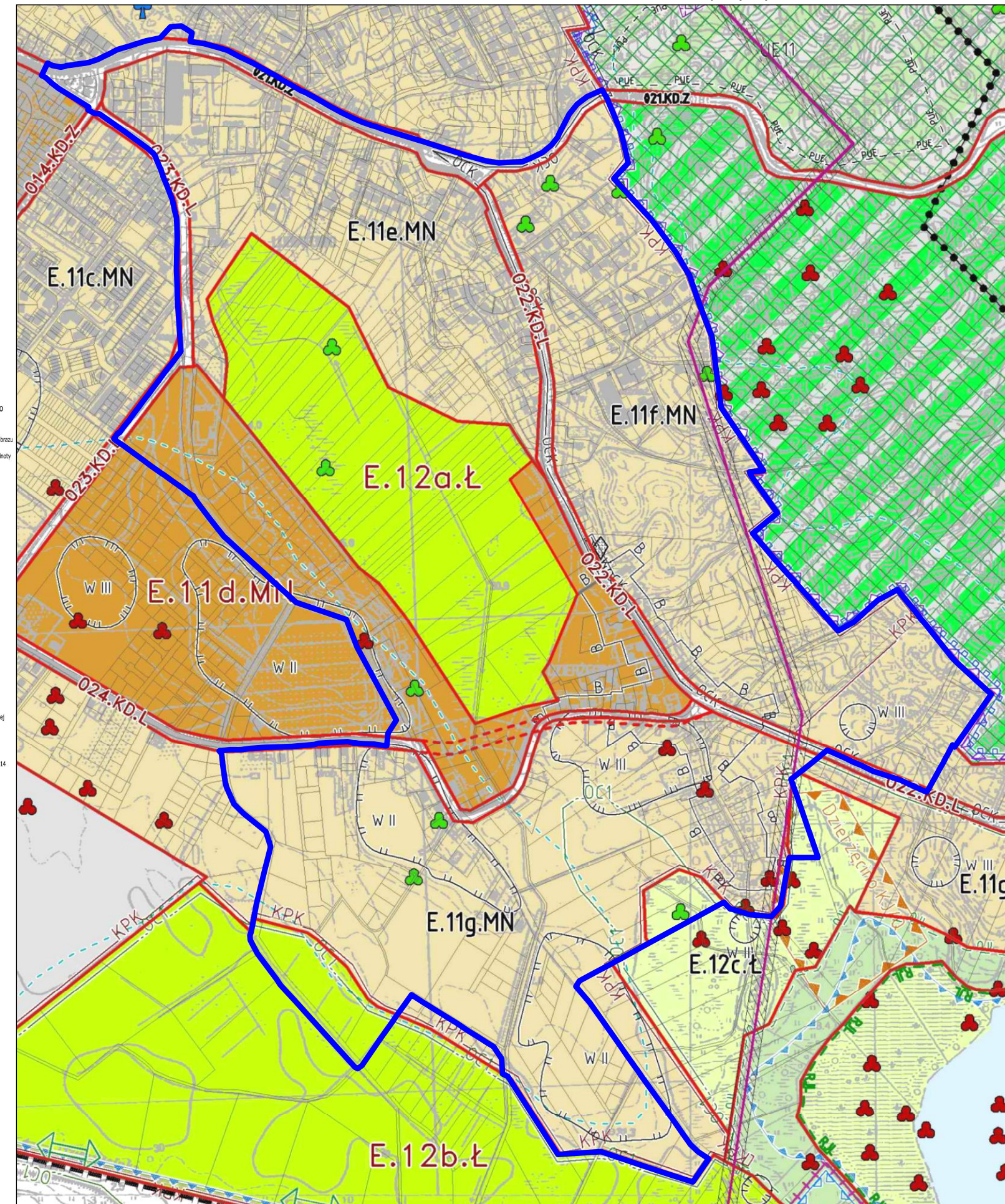
Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych PL-2000 (EPSG 2178) wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - Licencja Prezydenta Miasta Koszalin nr GK-18.0001.11.2021\_AG\_3201\_P z dnia 18 lutego 2021 r.



# Wyrys ze Studium uwańkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami - Skala 1:10 000



|  |  |  |   |   |   |
|--|--|--|---|---|---|
| <p><b>Informacje ogólne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Granica obszaru objętego studium</li> <li> Granice miasta Koszalina</li> <li> Granice sąsiednich gmin</li> <li> Granice jednostek planistycznych</li> <li> Oznaczenia jednostek planistycznych</li> <li> Proponowane korekty granic miasta Koszalina</li> <li> Granice wioskoid (granice działek geodezyjnych)</li> </ul> <p><b>Funkcje dominujące</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)</li> <li> Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> <li> Tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej</li> <li> Tereny zabudowy średniofunkcyjnej</li> <li> Tereny zabudowy usługowej</li> <li> Tereny centrów handlowo-usługowych</li> <li> Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej</li> <li> Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej</li> <li> Tereny zamknięte</li> <li> Tereny zieleni parkowej</li> <li> Tereny cmentarne</li> <li> Tereny ogrodów dołkowych</li> <li> Tereny lasów</li> <li> Tereny zieleni naturalnej</li> <li> Tereny zieleni łąkowej i łęgowej</li> <li> Tereny rolne w tym upraw sadowniczo-ogrodniczych</li> <li> Wzrost powierzchni zielonej</li> <li> Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej</li> <li> Tereny usług w zieleni parkowej</li> <li> Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej z zagospodarowaniem turystycznym</li> <li> Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup></li> <li> Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji</li> </ul> | <p><b>Komunikacja</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Droga klasy ekspresowej</li> <li> Droga klasy ruchu przelazowego</li> <li> Droga klasy głównej</li> <li> Droga klasy zbiorczej</li> <li> Droga klasy lokalnej</li> <li> Linia kolejowa normalnotorowa</li> <li> Linia kolejowa wąskotorowa</li> <li> Wariantowy przebieg drogi ekspresowej</li> <li> Wariantowy przebieg tras komunikacyjnych</li> <li> Istniejąca i projektowane wiadukty</li> <li> Główne szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej</li> <li> Europejska trasa rowerowa</li> </ul> <p><b>Inżynieria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Istniejące ujęcie wody</li> <li> Istniejące oczyszczalnie ścieków komunalnych</li> <li> Istniejące kłodołki</li> <li> Istniejące i projektowane główne punkty zasilania energetycznego 100V/15kV</li> <li> Istniejące elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV/440kV</li> <li> Projektowane elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV</li> <li> Granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią</li> <li> Granice połdrów łąkowych - obszary narazone na niebezpieczeństwo powodzi</li> <li> Granice obszarów zmielorzonych</li> <li> Istniejące wały przeciwpowodziowe</li> <li> Wzrost powierzchni zielonej melioracyjnej</li> <li> Projektowane przepompownie melioracyjne</li> </ul> <p><b>Ochrona środowiska kulturowego</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Obiekty w rejestrze zabytków</li> <li> Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy</li> <li> Proponowane parki kulturowe - PK</li> <li> Granice obszaru śródmieścia wpisane do rejestru zabytków</li> <li> Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków</li> </ul> | <p><b>Strefy ochrony konserwatorskiej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej</li> <li> Strefa B ochrony układów kompozycyjnych</li> <li> Strefa K ochrony krajobrazu komponowanego</li> <li> Strefa E ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego</li> <li> Strefa W1 pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej</li> <li> Strefa W2 częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych</li> <li> Strefa W3 ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych</li> </ul> <p><b>Ochrona środowiska przyrodniczego</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Istniejący rezerwat przyrody "Jeziro Lubiatowskie"</li> <li> Tereny otuliny rezerwatu przyrody "Jeziro Lubiatowskie"</li> <li> Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszański Pas Nadmorski"</li> <li> Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Grabowe"</li> <li> Oczyszczalnia przyrodniczo-krajobrazowa "Wąwozy Grabowe"</li> <li> Istniejące użytki ekologiczne</li> <li> Proponowane użytki ekologiczne</li> <li> Proponowane grupy drzew do ochrony</li> <li> Proponowane stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej</li> <li> Proponowane pomniki przyrody miedzynowej - glazy</li> <li> Obszar cenny przyrodniczo OC1</li> <li> Korytarz ekologiczny rzeki Dozertynki i rzeki Unieść</li> <li> Stanowiska chronionych gatunków roślin</li> <li> Stanowiska chronionych gatunków zwierząt</li> <li> Lasy ochronne</li> <li> Udokumentowane złoża surowców (T/Q - torfow, K/Q - kruszywa jaskawe)</li> <li> Perspektywiczne złoża piasków</li> <li> Granice strefy alimentacji wód podziemnych</li> <li> Granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej</li> <li> Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</li> <li> Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia nr 1/2014 Dyrektora SOW w Szczecinie z dnia 10.01.2014 r.</li> </ul> | <p><b>Oznaczenia zmiany studium</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Granice jednostek planistycznych</li> <li> Oznaczenia jednostek planistycznych</li> <li> Granice obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</li> <li> Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p><b>Funkcje dominujące</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)</li> <li> Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> <li> Tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej</li> <li> Tereny zabudowy średniofunkcyjnej</li> <li> Tereny zabudowy usługowej</li> <li> Tereny centrów handlowo-usługowych</li> <li> Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej</li> <li> Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej</li> <li> Tereny zamknięte</li> <li> Tereny zieleni parkowej</li> <li> Tereny cmentarne</li> <li> Tereny ogrodów dołkowych</li> <li> Tereny lasów</li> <li> Tereny zieleni naturalnej</li> <li> Tereny zieleni łąkowej i łęgowej</li> <li> Tereny rolne w tym upraw sadowniczo-ogrodniczych</li> <li> Wzrost powierzchni zielonej</li> <li> Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej</li> <li> Tereny usług w zieleni parkowej</li> <li> Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej z zagospodarowaniem turystycznym</li> <li> Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup></li> <li> Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji</li> <li> Obszary reprezentacyjnej przestrzeni publicznej</li> </ul> | <p><b>Komunikacja</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Droga klasy ekspresowej</li> <li> Droga klasy głównej</li> <li> Droga klasy zbiorczej</li> <li> Droga klasy lokalnej</li> <li> Istniejąca i projektowane wiadukty</li> <li> Główne szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej</li> </ul> <p><b>Inżynieria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Istniejące oczyszczalnie ścieków komunalnych</li> <li> Projektowane główne punkty zasilania energetycznego 100V/15kV</li> <li> Istniejące elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV/440kV</li> <li> Projektowane elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV</li> <li> Istniejące zagrożenia powodzią</li> <li> Granice połdrów łąkowych - obszarów zagrożonych powodzią</li> <li> Granice obszarów zmielorzonych</li> <li> Istniejące wały przeciwpowodziowe</li> </ul> <p><b>Ochrona środowiska kulturowego</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy i obiektów kult. religijnego</li> <li> Granice obszaru śródmieścia wpisane do rejestru zabytków</li> <li> Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków</li> </ul> <p><b>Strefy ochrony konserwatorskiej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej</li> <li> Strefa B ochrony układów kompozycyjnych</li> <li> Strefa K ochrony krajobrazu komponowanego</li> </ul> | <p><b>Ochrona środowiska przyrodniczego</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Istniejący rezerwat przyrody "Bielica"</li> <li> Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszański Pas Nadmorski"</li> <li> Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty "Bukowy Las Górski" PLH 32002</li> <li> Istniejące użytki ekologiczne</li> <li> Proponowane użytki ekologiczne</li> <li> Proponowane pomniki przyrody</li> <li> Proponowane grupy drzew do ochrony</li> <li> Proponowane stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej</li> <li> Proponowane pomniki przyrody miedzynowej - glazy</li> <li> Obszar cenny przyrodniczo OC1</li> <li> Korytarz ekologiczny rzeki Dozertynki i rzeki Unieść</li> <li> Stanowiska chronionych gatunków roślin</li> <li> Stanowiska chronionych gatunków zwierząt</li> <li> Lasy ochronne</li> <li> Udokumentowane złoża surowców (T/Q - torfow, K/Q - kruszywa jaskawe)</li> <li> Perspektywiczne złoża piasków</li> <li> Granice strefy alimentacji wód podziemnych</li> <li> Granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej</li> <li> Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</li> <li> Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia nr 1/2014 Dyrektora SOW w Szczecinie z dnia 10.01.2014 r.</li> </ul> |
|--|--|--|---|---|---|



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Dzierżęcina - Lubiatowo" w Koszalinie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcino – Lubiatowo” 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 ze zm.) w związku z art. 67 ust.3 pkt 4 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 rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcino – Lubiatowo” w Koszalinie wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 27 grudnia 2023r. do 19 stycznia 2024r. (termin składania uwag do 5 lutego 2024r.) wpłynęły 2 uwagi, których wykaz w formie tabelarycznej stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Złożone uwagi nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Koszalina jako niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014r.

**§ 3.** Postanawia nie uwzględnić uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Koszalina i rozstrzyga się, co następuje:

- 1) **nie uwzględnia się w całości uwagi nr 1** z dnia 19.01.2024r. w sprawie zwiększenia powierzchni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce w pasie do 100m od granicy działki z ul. Lubiatowską. **Uzasadnienie do uwagi nr 1:** Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami. Zgodnie z ustaleniami Studium tylko pas o szerokości ok 50m od granicy z pasem drogi ul. Lubiatowskiej wskazany został pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostała część działki przeznaczona jest pod zieleń naturalną. Projekt planu uwzględnia podział funkcjonalny terenu wyznaczony w Studium;
- 2) **nie uwzględnia się w całości uwagi nr 2** z dnia 24.01.2024r. w sprawie pozostawienie zapisów obowiązującego planu miejscowego – bez dokonywania zmiany. **Uzasadnienie do uwagi nr 2.** Działki znajdują się w jednostce E11g.MN, dla której zgodnie z ustaleniami Studium jako funkcję podstawową wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną, o wskaźnikach zabudowy innych niż ustalone w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami Studium. Zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia jak i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Z uwagi na związanie projektu planu z ustaleniami Studium wykonano korektę ustaleń dla terenu elementarnego, w którym znajdują się działki inwestora. Zaproponowane wskaźniki nie blokują możliwości inwestowania na w/w działkach oraz umożliwiają ich racjonalne zainwestowanie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

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 ze zm.) w związku z art. 67 ust.3 pkt 4 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 rozstrzyga następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należące do zadań własnych miasta, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i obejmują:

- 1) realizację dróg publicznych;
- 2) rozbudowę i utrzymanie infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) gospodarkę odpadami.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci komunalnych, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

### **Dane przestrzenne**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz 977 z późn. zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego " Dzierżęcino- Lubiatowo" w Koszalinie, dostępne są pod adresem:

<https://bip.koszalin.pl/artykuly/1552/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego>