

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Koszalinie**  
**z dnia .....r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Łabusz” w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 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 I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LX/710/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łabusz w Koszalinie, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łabusz” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 317,7248 ha, oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenów, znajdujących się w granicach planu, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami towarzyszącymi, zabudowę usług turystyki, terenów zieleni urządzonej i naturalnej, a także określenie zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej i drogowej.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, składający się z arkuszy 1 i 2,
  - 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne planu.

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

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **zabudowa główna** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o przeznaczeniu określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 3) **zabudowa towarzysząca** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane pomocnicze względem zabudowy głównej, w szczególności budynki gospodarcze, garażowe i techniczne, wiaty;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, **na której należy sytuować** lica ścian zewnętrznych projektowanych budynków i słupów wiat, bez prawa jej przekraczania i wycofania, przy czym linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków; elementy architektoniczne

- takie jak: schody i pochylnie wejściowe, okapy dachów, rury spustowe, tarasy na gruncie, wykusze i tym podobne elementy mogą być wysunięte przed tę linię na odległość nie większą niż 1,80 m;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której **nie można przekraczać** przy lokalizacji lica ścian zewnętrznych projektowanych budynków i słupów wiat, przy czym linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków; elementy architektoniczne takie jak: schody i pochylnie wejściowe, okapy dachów, rury spustowe, tarasy na gruncie, wykusze i tym podobne elementy mogą być wysunięte przed tę linię na odległość nie większą niż 1,80 m;
  - 6) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
  - 7) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług o uciążliwościach nieprzekraczających dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach prawa względem zabudowy mieszkaniowej;
  - 8) **obiekty sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia służące sportowi i rekreacji czynnej, takie jak: przystań wodna, siłownia, plac zabaw, boisko, kort tenisowy, strzelnica, skatepark, tor jazdy, park linowy, minigolf itp.;
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## Rozdział II USTALENIA OGÓLNE

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów, oznaczonych symbolami literowym:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **MNW-UT** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 4) **MNW-ZN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej;
- 5) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 6) **U** – teren usług;
- 7) **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 8) **RN-ZN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 9) **RNL-ZN** – teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
- 10) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **L** – teren lasów;
- 12) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 13) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 14) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 15) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 16) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 17) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 18) **KOR** – teren placu lub rynku;
- 19) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 20) **IK** – teren kanalizacji;
- 21) **N** – teren niesklasyfikowany;

### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 25,0 m n.p.t.
3. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty infrastruktury technicznej i urządzenia budowlane, zieleni urządzonej, dojścia i dojazdy,

miejsca do parkowania oraz komunikację, można realizować na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. Na terenach oznaczonych symbolami „MN-U”, „MNW-U”, „MNW-UT” na jednej działce budowlanej może być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa albo usługowa, albo jednocześnie zabudowa mieszkaniowa i usługowa - obie funkcje w osobnych obiektach lub jednocześnie w jednym obiekcie, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.
5. Na terenach oznaczonych symbolami „MN-U” i „MNW-U” dopuszcza się realizację budynku mieszkalno-usługowego przez wyodrębnienie 1 lokalu mieszkalnego i 1 lokalu usługowego, przy czym powierzchnia całkowita lokalu usługowego **może stanowić powyżej 30 %** powierzchni całkowitej tego budynku.
6. Na terenach oznaczonych symbolami „MNW”, „MNW-U”, „MNW-UT” nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.
7. W przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu niezależnie od ustaleń szczegółowych.
8. Dla lukarn, świetlików i naświetli dopuszcza się spadek połąci dachowych inny niż wskazany dla głównych połąci dachowych.
9. Dopuszcza się realizację warstwy izolacji termicznej na istniejących obiektach, wchodzącą w obszar pasa drogowego, bez konieczności regulacji granic działek pasów drogowych.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy – odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.
2. Na działkach budowlanych, na których w dniu wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem parametry i wskaźniki dla danego terenu, zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy.
3. W przypadku działek budowlanych o powierzchni większej niż minimalna możliwa do wydzielenia na danym terenie określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przyjęcie intensywności zabudowy jak dla minimalnej powierzchni działki możliwej do wydzielenia na danym terenie.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, obiektów i urządzeń radiokomunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz dróg.
2. Cały teren objęty planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na terenie którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów dotyczących ochrony przyrody.
3. Na obszarze objętym planem wyznaczono strefy występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, w granicach których zakazuje się wycinki drzew w wieku powyżej 20 lat.
4. Na terenach poza strefami, o których mowa w ust. 3, obowiązuje nakaz zachowania drzew w wieku powyżej 20 lat. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi drzewami w wieku powyżej 20 lat, dopuszcza się wycinkę drzew zgodnie z przepisami odrębnymi i pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych w ilości 2 drzewa za 1 wycięte na terenie tej samej działki.
5. W granicach planu obowiązuje 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.
6. W granicach planu na terenach 1L i 3L znajduje się użytek ekologiczny „Bagna Mścice”, wyznaczony w celu ochrony terenów bagiennych, na terenie którego obowiązują zakazy wynikające z uchwały Rady Gminy Będzino ustanawiającej ten użytek.

7. Teren 1ZN proponuje się do ustanowienia jako użytek ekologiczny UE-14(6) „Mokradła pod Łabuszem”, którego celem jest ochrona olsu. Do czasu ustanowienia tej formy ochrony przyrody ustala się zakazy:
  - 1) zmiany sposobu użytkowania i przekształcania terenu, w tym wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową i utrzymywaniem urządzeń wodnych;
  - 2) zmiany stosunków wodnych, jeżeli nie służą one ochronie przyrody, gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
  - 3) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych.
8. Obowiązuje nakaz ochrony i zachowania, występujących na obszarze planu, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową na podstawie przepisów o ochronie gatunkowej.
9. Na obszarze planu znajdują się, oznaczone na rysunku, proponowane do ustanowienia pomniki przyrody: dąb szypułkowy (ul. Starowiejska 80), dąb szypułkowy (ul. Starowiejska 94), grupa czterech jesionów (ul. Starowiejska 107), lipa drobnolistna (ul. Starowiejska 101), dla których ustala się strefę ochronną, wyznaczoną przez rzut korony drzewa, w której obowiązuje zakaz wykonywania czynności i zagospodarowania mogących prowadzić do trwałego uszkodzenia drzewa.
10. Na obszarze planu, oznaczone na rysunku, znajdują się cenne siedliska przyrodnicze, dla których ustala się zachowanie gatunków roślin istotnych dla istnienia tego typu siedliska:
  - 1) na terenach 1RNL-ZN, 2RNL-ZN, 1MNL-ZN – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510);
  - 2) na terenach 1L, 3L, 5L - łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0);
  - 3) na terenie 3L - sosnowy bór bagienny (kod siedliska 91D0-2).
11. Część obszaru planu, położona w terenach 1N, 2ZP, 11RN-ZN, 10RN-ZN, 9RN-ZN, 8RN-ZN, 7RN-ZN, 6RN-ZN, 5RN-ZN, 1RNL-ZN, 2RNL-ZN, 5L, 4L, 3L, 2L, 1L, 1ZN, stanowi korytarz ekologiczny Pobrzeża Zachodniopomorskiego, dla którego ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ochronę istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;
  - 2) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska;
  - 3) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego;
  - 4) zakaz ograniczania swobodnej migracji zwierząt.
10. Wyznacza się tereny chronione akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) tereny oznaczone symbolem „MNL” jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny oznaczone symbolami „MNL-U”, „MNL-U”, „MNL-UT” jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) tereny oznaczone symbolem „UT-US”, „ZP” jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. W obszarze objętym planem występują, oznaczone na rysunku planu, zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej ustaleniami planu:
  - 1) ul. Starowiejska 68-70, zagroda (chałupa, obora, stodoła);
  - 2) ul. Starowiejska 72 (d. Łabusz 6), chałupa (w zagrodzie);
  - 3) ul. Starowiejska 76 (d. Łabusz 8), budynek stodołno-inwentarski;
  - 4) ul. Starowiejska 78 (d. Łabusz 10), budynek mieszkalno-gospodarczy;
  - 5) ul. Starowiejska 80 (d. Łabusz 11), budynek inwentarski;
  - 6) ul. Starowiejska 84-86 (d. Łabusz 12), zagroda (chałupa, budynek inwentarski);
  - 7) ul. Starowiejska 101-105 (d. Łabusz 19/20), zagroda (dom mieszkalny, obora);
  - 8) ul. Starowiejska 103 (d. Łabusz 9), budynek mieszkalno-inwentarski;
  - 9) ul. Starowiejska 107 (d. Łabusz 18), chałupa (w zagrodzie);
  - 10) ul. Starowiejska bez nr, kapliczka przydrożna.
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązuje:
  - 1) zakaz nadbudowy budynków;

- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych z uwzględnieniem ustalonych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz następujących warunków:
  - a) wysokość rozbudowanej części nie może przekraczać wysokości obiektu istniejącego,
  - b) rozbudowa nie spowoduje zmiany elewacji frontowej,
  - c) rozbudowa zlokalizowana będzie po przeciwnej stronie elewacji frontowej, a jej obrys nie będzie wychodził poza linie wyznaczone przez lico elewacji bocznych,
  - d) kąt nachylenia połaci głównych dachu nad częścią rozbudowywaną będzie równy kątowi nachylenia połaci głównych obiektu istniejącego,
- 3) zakaz stosowania lukarn i balkonów;
- 4) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe z zastosowaniem okien połaciowych stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego połaci dachowej, na której są zlokalizowane, z wyłączeniem elewacji frontowej;
- 5) obowiązuje:
  - a) ochrona kompozycji elewacji frontowych i szczytowych przylegających do ulic,
  - b) zakaz wykonywania nowych otworów oraz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych budynków mieszkalnych oraz elewacjach szczytowych przylegających do ulic;
- 6) dopuszcza się zmianę wielkości i wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych w budynkach gospodarczych, z wyjątkiem elewacji szczytowych przylegających do dróg;
- 7) obowiązuje ochrona detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę zużytych elementów, w szczególności takich jak okna i drzwi, pod warunkiem zachowania pierwotnego tradycyjnego materiału, formy, kształtu i podziałów tych elementów,
- 8) pokrycie dachów z zastosowaniem materiałów historycznych, takich jak: dachówka ceramiczna, strzecha, a dla dachów płaskich materiały bitumiczne;
- 9) wszelkie prace budowlane przy zabytkach powinny być prowadzone przy użyciu tego samego rodzaju materiałów co oryginalna substancja, z dopuszczeniem stosowania współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie, z zakazem stosowania sidingu i blachodachówki;
- 10) zakaz docieplania od zewnątrz budynków o elewacjach wykonanych z cegły, drewna, budynków o konstrukcji szachulcowej, tynkowania drewnianych elementów konstrukcji ścian zewnętrznych,
- 11) zakaz montowania na elewacji frontowej budynków urządzeń technicznych, w tym fotowoltaicznych, klimatyzacyjnych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych;
- 12) nakaz kompleksowego wykonywania robót budowlanych na całości elewacji z zastosowaniem jednolitych rozwiązań: architektonicznych, kolorystycznych, materiałowych; nakaz nie dotyczy robót budowlanych naprawczych i konserwacyjnych prowadzonych w trybie bieżącego utrzymania stanu technicznego obiektu lub w trybie interwencyjnym;
- 13) rozbiora obiektu jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą organu ochrony zabytków, po wykonaniu ekspertyzy technicznej obiektu, stwierdzającej brak przydatności do użytkowania oraz brak technicznych możliwości wykonania robót budowlanych w celu utrzymania obiektu; przed rozpoczęciem robót związanych z rozbiorą obiektu należy wykonać jego inwentaryzację i przekazać jeden egzemplarz do organu ochrony zabytków.
3. Wyznacza się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Łabusz według Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której ustala się ochronę konserwatorską następujących elementów historycznej struktury przestrzennej w zakresie:
  - 1) zasadniczego układu dróg, ulic i placów;
  - 2) nakazu zachowania i ochrony nawierzchni brukowej, zakaz wymiany nawierzchni na kształtkę betonową lub nawierzchnię asfaltową;
  - 3) historycznie ukształtowanych działek siedliskowych, w tym historycznej lokalizacji budynków na działce względem dróg i dojazdów, kompozycji zieleni oraz elementów małej architektury, nawierzchni utwardzonych ścieżek i placów,
4. Dla zabudowy uzupełniającej w strefie „B” ustala się:
  - 1) lokalizacja budynków z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) zabudowa główna o wysokości:
    - a) do 9,5 m przy kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40° do 50°;
    - b) do 7,5 m przy kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 10° do 20°;
  - 3) zabudowa towarzysząca – o wysokości do 6,5 m;
  - 4) rodzaj dachu:
    - a) geometria dachów – dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, z kalenicą główną równoległą do linii zabudowy, wzdłuż której usytuowany jest budynek,
    - b) pokrycie dachów z zastosowaniem materiałów takich jak: dachówka ceramiczna, strzecha, dla dachów płaskich materiały bitumiczne, dopuszcza się stosowanie materiałów zamiennych – współczesnych wyrobów budowlanych o zbliżonym wyglądzie,
    - c) dla budynków w układzie kalenicowym dopuszcza się realizację lukarn, o maksymalnej szerokości równej 1/3 szerokości elewacji obiektu,
  - 5) dla budynków w układzie kalenicowym dopuszcza się realizację ganków i werand o maksymalnej szerokości równej 1/3 szerokości elewacji obiektu;
  - 6) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
5. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zewidencjonowane jako: Łabusz, stan. 1 AZP 13-21/1, Łabusz, stan. 2, AZP 13-21/2, Łabusz stan. 3 AZP 13-21/3, Łabusz stan. 4, AZP 13-21/4, Łabusz, stan. 5, AZP 13-21/5, Łabusz, stan. 6, AZP 13-21/6, Łabusz, stan. 7 AZP 13-21/7, Łabusz, stan. 8, AZP 13-21/8, Łabusz, stan. 9 AZP 13-21/9, Łabusz stan. 10, AZP 13-21/10, Łabusz, stan. 11, AZP 13-21/11, Łabusz, stan. 12, AZP 13-21/12, Łabusz, stan. 13, AZP 13-21/13, Łabusz, stan. 14, AZP 13-21/14, dla których wyznacza się następujące strefy oznaczone na rysunku planu:
- 1) strefę „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającą inwestowanie pod następującymi warunkami:
    - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
    - b) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami szczególnymi ds. ochrony zabytków;
  - 2) strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych; inwestora obowiązują następujące warunki:
    - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
    - b) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami szczególnymi ds. ochrony zabytków.

## § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na terenie planu wyznacza się tereny przestrzeni publicznych:
  - 1) drogi publiczne oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
  - 2) ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami 1KP, 2KP;
  - 3) teren rynku lub placu oznaczony symbolem 1KOR;
  - 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP.
2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym:
  - 1) 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,
  - 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, zieleni urządzonej,
  - 3) lokalizację obiektów tymczasowych zgodnie z § 12.



3. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych w połączeniu z wiatą przystankową komunikacji autobusowej, stanowiącą jednolity pod względem architektonicznym obiekt budowlany w pasach drogowych dróg publicznych.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa:**

1. W granicach planu wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz ochrony archeologicznej „W II” i „W III” podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, dla których zasady zagospodarowania zawarte zostały w § 7.
2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów dotyczących ochrony przyrody i przepisów odrębnych.
3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
4. W granicach planu na terenach 1N i 2MNW-UT znajduje się wał przeciwpowodziowy, który nakazuje się dostosować do parametrów zapewniających ochronę terenów zurbanizowanych. Na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, w odległości do 50,0 m od stopy wału, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych oraz określone w § 11.
5. Na obszarze planu znajduje się polder Łabusz, obejmujący tereny 1MNW-ZN, 2MNW-ZN, 3MNW-ZN, 4MNW-ZN, 5RN-ZN, 6RN-ZN, 7RN-ZN, 8RN-ZN, 9RN-ZN, 10RN-ZN, 2L, 3L, 4L, 5L i 1N, na których występuje ryzyko zalania i podtopienia; zasady zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów.
6. Występujące na obszarze planu rowy melioracyjne, w tym Kanał Łabusz, podlegają ochronie z zapewnieniem nienaruszalności przepływu wód zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ograniczenia zawarte w § 11.

**§ 10. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku podziałów nieruchomości oraz przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na wnioski uprawnionych stron ustala się:
  - 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16,0 m;
  - 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 70° do 110°;
  - 4) szerokości działek pełniących rolę komunikacyjną:
    - a) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi – obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5,0 m,
    - b) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi – obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8,0 m,
    - c) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,
3. Warunki zawarte w ust. 2 pkt 1 nie dotyczą wydzielenia na polepszenie zagospodarowania działki sąsiedniej, pod komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celach określonych przepisami odrębnymi.
4. Obowiązuje nakaz wydzielania działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

### **§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Na obszarze planu należy zastosować różne metody zabezpieczania przed powodzią lub zalaniem, w tym wynikające z ukształtowania rzędnym terenu względem wód powodziowych, w szczególności nakazuje się posadowienie parterów budynków na rzędnej powyżej 1,5 m n.p.m.
2. Wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków wodnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny o minimalnej szerokości 5,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi rowu, umożliwiając jego konserwację ochronę i udrożnienie.
3. Określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, o szerokości 7,5 m liczonej w poziomie od osi symetrii linii o napięciu 15 kV w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, tworzenia hałd i nasypów, zwiększania rzędnych terenu oraz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m, wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych; przy czym oś symetrii linii wyznaczają słupy.
4. Określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż kablowych linii elektroenergetycznych, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych:
  - 1) w odległości 1,5 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu SN-15 kV w obu kierunkach,
  - 2) w odległości 1,0 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu nN-0,4 kV w obu kierunkach.
5. Pasy technologiczne ochronne obowiązują do czasu likwidacji lub relokacji sieci.

### **§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. Dla terenów, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, dopuszcza się ich wykorzystywanie w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
2. Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:
  - 1) zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji;
  - 2) obiektów sanitarnych, rekreacyjnych i gastronomicznych lokalizowanych w związku z krótkotrwałymi imprezami na terenach oznaczonych symbolami „ZP”, „UT-US”, „KOR”;
  - 3) utwardzenia pasów drogowych do czasu ich realizacji w układzie docelowym.

### **§ 13. Ustalenia w zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:**

1. Obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych.
2. Należy zapewnić wykonywanie czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział II**

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

### **§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) w zakresie systemu komunikacji ustala się:
  - a) powiązanie układu drogowego obszaru planu z miejskim układem drogowym oraz z terenem sąsiedniej gminy przez istniejącą drogę oznaczoną symbolem 1KDL i projektowaną drogę publiczną oznaczoną symbolem 2KDL,
  - b) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez:
    - projektowane i istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami „KDL” i „KDD”,
    - projektowane i istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolem „KR”,
    - projektowaną komunikację pieszo-rowerową oznaczoną symbolem „KP”;



- c) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z dróg przyległych,
  - d) w terenach komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej dopuszcza się lokalizację niekubaturowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
- 2) w zakresie komunikacji rowerowej ustala się:
- a) układ turystycznych tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym tworzony przez trasy rowerowe o oznaczonym na rysunku planu orientacyjnym przebiegu w liniach rozgraniczających dróg 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 5KDD, 8KDD, 22KR oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
  - b) realizacja dróg dla rowerów na terenach dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - c) na drogach wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów pod warunkiem oddzielenia kolorystycznego pasa przeznaczonego dla rowerów i zachowania bezpieczeństwa ruchu;
  - d) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub dróg pieszo-rowerowych na pozostałych terenach zgodnie z § 4 ust. 3;
- 3) lokalizacja nowego obiektu lub wykonanie robót budowlanych jak: budowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania, powodujących wzrost potrzeb parkingowych, wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej objętej inwestycją, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości:
- a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny plus odpowiednia ilość miejsc wynikających z proporcji ustalonej dla funkcji usługowej,
  - c) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - d) dla usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca konsumpcyjne,
  - f) dla usług turystyki – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca noclegowe w pensjonacie lub hotelu,
  - g) dla budynków rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
  - h) dla funkcji rekreacyjnej lub sportowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i nie mniej niż 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> terenu urządzonego w ten sposób;
- 4) na działkach, na których realizowana jest zabudowa usługowa oraz obiekty rekreacyjne i sportowe, należy zapewnić dodatkowe miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, o których mowa w pkt. 3;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 3 lit. a i b na innych działkach lub terenach graniczących z działką, na której realizowana jest inwestycja, oraz w przyległym do działki pasie drogowym, o ile ustalenia szczegółowe dla tych dróg dopuszczają sytuowanie miejsc postojowych;
- 6) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznych pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym;
- 7) stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w pkt. 6 nie wlicza się do bilansu wymaganych miejsc do parkowania.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej w ul. Starowiejskiej oznaczonej symbolem 1KDL;

- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowe, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 3) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w pasach drogowych, terenach infrastruktury technicznej, zieleni naturalnej, terenach energetyki, a także na innych terenach zgodnie z § 4 pkt 3;
- 4) ustalenia planu nie ograniczają budowy, przebudowy, rozbudowy, a także likwidacji infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają zastosowania innych parametrów niż określone ustaleniami planu, kierunku, przebiegu i lokalizacji, a także zastosowania rozwiązań zamiennych, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - a) na cele socjalno-bytowe należy realizować z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego w granicach miasta Koszalina, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
  - b) w przypadku braku sieci wodociągowej, do czasu jej realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków:
  - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez system sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno położonej poza obszarem planu,
  - b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji, dopuszcza się wyłącznie indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe,
  - c) lokalizacja przepompowni ścieków w miejscach wyznaczonych w planie, a także na innych terenach zgodnie z § 4 pkt 3;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest Kanał Łabusz położony częściowo w planie oraz Jezioro Jamno położone poza granicami planu,
  - b) nakazuje się:
    - retencjonowanie i wykorzystanie gospodarcze wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki zabudowanej lub planowanej do zabudowy,
    - w przypadku przekroczenia chłonności należy odprowadzić nadmiarowe ilości wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem odgałęzień o maksymalnej średnicy DN 150, spowalniających przepływ wód z terenów zabudowy do sieci,
    - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów do przewidywanego na obszarze planu systemu retencjonowania wód (urządzenia wodne w postaci rowów, kanałów i zbiorników retencyjnych, służące racjonalnej gospodarce wodnej bilansującej obszarowo zasoby retencyjne w zlewni) oraz planowanej kanalizacji deszczowej otwartej i zamkniętej, poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci o średnicach dla kanalizacji deszczowej zamkniętej nie mniejszych niż DN 300,
    - podczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
    - w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi - ich przebudowę z zachowaniem ciągłości odpływu wód gruntowych z obszaru obsługiwanego przez te urządzenia,
    - zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do urządzeń melioracyjnych,
  - c) dopuszcza się spływ powierzchniowy z dróg do rowów;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, a także poprzez stacje transformatorowe,
  - b) lokalizacja stacji transformatorowych w miejscach wyznaczonych w planie z dopuszczeniem zgodnym z § 4 pkt 3,

- c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru, a także poprzez turbiny w procesie kogeneracji lub trigeneracji,
- d) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów z zakresu elektrowni wiatrowych,
- e) przez teren planu przebiegają elektroenergetyczne sieci napowietrzne średnich i niskich napięć, generują one ograniczenia, o których mowa w § 11 pkt 3 i 4;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 10) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła z zastrzeżeniem, że źródła ciepła, w których następuje spalanie paliw, muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych oraz w przepisach obowiązujących w tym zakresie na terenie województwa zachodniopomorskiego,
  - b) dopuszcza się dodatkowe lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię ciepłą ze źródeł odnawialnych oraz z instalacji kogeneracji lub trigeneracji;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 12) minimalne parametry projektowanej infrastruktury technicznej:
  - a) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 200, przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej Ø 63,
  - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Ø 300,
  - c) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 100,
  - d) sieci energetycznej: n/n, śr/n, sieci oświetlenia ulicznego,
  - e) sieci gazowej śr/c i n/c o minimalnej średnicy Ø 63,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe uzbrojenie podziemne, w tym kanały technologiczne.

### ROZDZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW** o powierzchni 1,3872 ha, **2MNW** o powierzchni 0,6586 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej – **do 9,0 m**,
  - c) wysokość zabudowy towarzyszącej -
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 5,0 m**,
  - d) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **15%**,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,2 do 0,3**,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony jest częściowo w strefie „W III” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **3MNW** o powierzchni 3,0767 ha, **4MNW** o powierzchni 11,3330 ha, **14MNW** o powierzchni 4,5455 ha, **18MNW** o powierzchni 1,6771 ha, **21MNW** o powierzchni 1,0718 ha, **23MNW** o powierzchni 2,3323 ha, **24MNW** o powierzchni 2,7669 ha, **25MNW** o powierzchni 1,8497 ha, **28MNW** o powierzchni 7,8218 ha, **30MNW** o powierzchni 0,3160 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej - **do 9,0 m**,
  - c) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim - **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 5,0 m**,
  - d) geometria dachów – dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **20%**,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy **od 0,1 do 0,25**,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **60%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6, w tym część terenów 3MNW, 18MNW, 24MNW, 25MNW położona jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenu 4MNW położona jest w strefie „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla zabudowy uzupełniającej obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i 4,
  - b) tereny 3MNW, 4MNW, 28MNW i 30MNW położone są częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu 14MNW z dróg 9KDD, 11KR i 12KR,
  - b) obsługa komunikacyjna pozostałych terenów - z dróg przyległych,
  - c) pozostałe warunki, w tym ilość miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **5MNW** o powierzchni 1,8910 ha, **6MNW** o powierzchni 0,3837 ha, **7MNW** o powierzchni 0,2834 ha, **8MNW** o powierzchni 2,3484 ha, **9MNW** o powierzchni 0,8876 ha, **10MNW** o powierzchni 0,6165 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wysokość i geometria dachów dla zabudowy uzupełniającej w strefie „B” zgodnie z § 7;
  - d) wysokość i geometria dachów dla zabudowy poza strefą „B”:
    - wysokość zabudowy głównej - **do 9,5 m**,
    - wysokość zabudowy towarzyszącej - o dachu płaskim **do 3,5 m**, o dachu stromym **do 5,0 m**,
    - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **30%**,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy - **od 0,1 do 0,6**,

- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6, w tym:
  - a) część terenu 5MNV położona jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3,
  - b) w terenach 5MNV i 8MNV znajdują się proponowane do ustanowienia pomniki przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską, strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Łabusz, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
- 6) nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **11MNV** o powierzchni 0,9272 ha, **12MNV** o powierzchni 0,2490 ha, **13MNV** o powierzchni 1,0108 ha, **19MNV** o powierzchni 2,0216 ha, **20MNV** o powierzchni 1,6981 ha, **26MNV** o powierzchni 0,9001 ha, **27MNV** o powierzchni 0,8932 ha, **29MNV** o powierzchni 0,5140 ha, **31MNV** o powierzchni 0,2035 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej:
    - o dachu płaskim - **do 6,5 m**,
    - o dachu stromym - **do 9,0 m**,
  - c) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim - **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym - **do 5,0 m**,
  - c) geometria dachów –
    - dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
    - w terenach 26MNV, 27MNV dopuszcza się dachy płaskie,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **25%**,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy - **od 0,1 do 0,25**,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny 29MNV i 31MNV położone są częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów 11MNV, 12MNV wyłącznie z dróg wewnętrznych 8KR lub 11KR,
  - b) obsługa komunikacyjna pozostałych terenów - z dróg przyległych,
  - c) pozostałe warunki, w tym ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **15MNV** o powierzchni 5,9784 ha, **16MNV** o powierzchni 4,8599 ha, **17MNV** o powierzchni 2,7065 ha, **22MNV** o powierzchni 2,8022 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość zabudowy głównej:
  - o dachu płaskim - **do 6,5 m**,
  - o dachu stromym - **do 9,0 m**,
- c) wysokość zabudowy towarzyszącej:
  - o dachu płaskim - **do 3,5 m**,
  - o dachu stromym - **do 5,0 m**,
- c) geometria dachów –
  - dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się dachy płaskie,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **15%**,
- e) nadziemna intensywność zabudowy - **od 0,1 do 0,25**,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6, w tym część terenów 16MNW, 17MNW położona jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu 16MNW położona jest częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN-U** o powierzchni 0,0962 ha, **2MN-U** o powierzchni 0,1593 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zabudowę na granicy działek lub w odległości 1,5 m od granicy działki i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wysokość zabudowy i geometria dachów zgodnie z § 7,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **50%**,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy **od 0,1 do 1,0**,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **20%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską, strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Łabusz, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;
- 6) nie ustala się minimalnej szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-U** o powierzchni 0,8675 ha, **2MNW-U** o powierzchni 0,6966 ha, **4MNW-U** o powierzchni 0,5391 ha, **5MNW-U** o powierzchni 0,4963 ha, **6MNW-U** o powierzchni 1,2582 ha, **7MNW-U** o powierzchni 0,3488 ha, **9MNW-U** o powierzchni 0,3054 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej - **do 9,0 m**,



- c) zabudowy towarzyszącej:
  - o dachu płaskim - **do 3,5 m**,
  - o dachu stromym – **do 5,0 m**,
- d) geometria dachów – dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **30%**,
- e) nadziemna intensywność zabudowy - **od 0,1 do 0,5**, za wyjątkiem terenu 9MNW-U, dla którego intensywność zabudowy wynosi **od 0,1 do 0,25**,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **40%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 1MNW-U położony jest częściowo w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 1;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu 9MNW-U z drogi 8KR, pozostałych terenów - z dróg przyległych,
  - b) pozostałe warunki, w tym ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **3MNW-U** o powierzchni 2,0344 ha, **8MNW-U** o powierzchni 1,0290 ha, **10MNW-U** o powierzchni 0,3019 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej - **do 9,5 m**,
  - c) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim - **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 5,0 m**,
  - d) geometria dachów – dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - mieszkaniowej - **20%**,
    - mieszkaniowo-usługowej i usługowej – **30%**,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy:
    - mieszkaniowej **od 0,1 do 0,25**,
    - mieszkaniowo-usługowej i usługowej **od 0,1 do 0,4**,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - mieszkaniowej - **60%**,
    - mieszkalno-usługowej i usługowej – **30%**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 3MNW-U położony jest częściowo w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 1;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) część terenu 3MNW-U położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 i § 11;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu 8MNW-U z drogi 8KR i 3KDD, pozostałych terenów - z dróg przyległych,

- b) pozostałe warunki, w tym ilość miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-UT** o powierzchni 0,9929 ha, **8MNW-UT** o powierzchni 2,0726 ha, **9MNW-UT** o powierzchni 0,9153 ha, **10MNW-UT** o powierzchni 1,6116 ha, **11MNW-UT** o powierzchni 1,9336 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej:
    - o dachu płaskim - **do 6,5 m**,
    - o dachu stromym - **do 9,0 m**,
  - c) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim - **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 5,0 m**,
  - d) geometria dachów:
    - dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
    - w terenach 8MNW-UT, 9MNW-UT, 10MNW-UT, 11MNW-UT dopuszcza się dachy płaskie,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - mieszkaniowej - **20%**,
    - mieszkaniowo-usługowej i usługowej – **30%**,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy:
    - mieszkaniowej **od 0,1 do 0,25**,
    - mieszkaniowo-usługowej i usługowej **od 0,1 do 0,5**,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - mieszkaniowej – **60%**,
    - mieszkalno-usługowej i usługowej – **50%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6, w tym teren 9MNW-UT położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren 1MNW-UT położony jest częściowo w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 1;
  - b) tereny 8MNW-UT, 9MNW-UT, 11MNW-UT położone są częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) na terenach 10MNW-UT, 11MNW-UT, występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 11;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **3MNW-UT** o powierzchni 1,0214 ha, **4MNW-UT** o powierzchni 0,5205 ha, **5MNW-UT** o powierzchni 0,8207 ha, **6MNW-UT** o powierzchni 1,2943 ha, **7MNW-UT** o powierzchni 1,3993 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej - **do 9,5 m**,
  - c) zabudowy towarzyszącej:

- o dachu płaskim - **do 3,5 m**,
- o dachu stromym - **do 5,0 m**,
- d) geometria dachów - dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowej zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **25%**,
- f) nadziemna intensywność zabudowy **od 0,1 do 0,5**,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **50%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6, w tym teren 3MNW-UT położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 6) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **2MNW-UT** o powierzchni 6,0322 ha, **12MNW-UT** o powierzchni 0,7610 ha, **13MNW-UT** o powierzchni 3,1866 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej:
    - o dachu płaskim - **do 6,5 m**,
    - o dachu stromym - **do 9,0 m**,
  - c) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim - **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym - **do 5,0 m**,
  - c) geometria dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - mieszkaniowej - **15%**,
    - mieszkalno-usługowej i usługowej - **25%**,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy:
    - mieszkaniowej **od 0,1 do 0,25**,
    - mieszkaniowo-usługowej i usługowej **od 0,1 do 0,5**,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - mieszkaniowej - **70%**,
    - mieszkaniowo-usługowej i usługowej - **40%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren 2MNW-UT położony jest częściowo w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 1,
  - b) tereny 12MNW-UT, 13MNW-UT położone częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>;
- 6) część terenów 2MNW-UT i 12MNW-UT znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, część terenu 2MNW-UT położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i § 11.
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-ZN** o powierzchni 3,6806 ha, **2MNW-ZN** o powierzchni 0,8755 ha, **3MNW-ZN** o powierzchni 2,5928 ha, **4MNW-ZN** o powierzchni 0,4872 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zielen naturalna z zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej - **do 9,0 m**,
  - d) zabudowy towarzyszącej - **do 5,0 m**,
  - e) geometria dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **15%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy **od 0,2 do 0,3**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6, w tym:
  - a) tereny 1MNW-ZN i 3MNW-ZN położone są częściowo w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
  - b) w terenie 1MNW-ZN występuje siedlisko przyrodnicze - niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510), obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 8;
- 4) tereny stanowią część polderu melioracyjnego Łabusz, obowiązują ustalenia § 9 i § 11;
- 5) na terenach 1MNW-ZN, 2MNW-ZN, 3MNW-ZN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 11;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** o powierzchni 0,1458 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej - **do 9,5 m**, zabudowy towarzyszącej - **do 5,0 m**,
  - c) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **50%**,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy - **od 0,1 do 1,0**,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **10%**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa komunikacyjna wyłącznie z drogi 8KR,
  - b) pozostałe warunki i ilość miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 6) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT-US** o powierzchni 1,3215 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi turystyki lub usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy głównej - **do 12,5 m**,
  - c) wysokość zabudowy towarzyszącej - **do 5,0 m**,

- d) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim na parterowych częściach budynków głównych o powierzchni stanowiącej do 30% ich powierzchni zabudowy,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%**,
- f) nadziemna intensywność zabudowy - **od 0,1 do 0,5**,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **30%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony jest w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 1;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) część terenu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 i § 11;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN-ZN** o powierzchni 9,9255 ha, **2RN-ZN** o powierzchni 4,7288 ha, **3RN-ZN** o powierzchni 2,7926 ha, **4RN-ZN** o powierzchni 14,6904 ha, **5RN-ZN** o powierzchni 1,4624 ha, **6RN-ZN** o powierzchni 0,8038 ha, **7RN-ZN** o powierzchni 9,8500 ha, **8RN-ZN** o powierzchni 2,1719 ha, **9RN-ZN** o powierzchni 6,1189 ha, **10RN-ZN** o powierzchni 2,1698 ha, **11RN-ZN** o powierzchni 4,0344 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) w terenie 2RN-ZN istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania,
  - b) nakaz lokalizacji zbiorników retencyjnych na wody deszczowe w terenach 6RN-ZN, 10RN-ZN w strefach wskazanych na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się:
    - lokalizację dodatkowych zbiorników retencyjnych na wody deszczowe w terenach 8RN-ZN, 9RN-ZN, 10RN-ZN,
    - utwardzone ciągi piesze z zastosowaniem kruszyw naturalnych, polany obserwacyjne, ścieżki edukacyjne, pomosty i przejścia na terenach 1RN-ZN, 3RN-ZN, 4RN-ZN, 11RN-ZN,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **85%**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6, w tym tereny 2RN-ZN, 3RN-ZN, 4RN-ZN, 6RN-ZN, 9RN-ZN położone są częściowo w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 1RN-ZN położony jest częściowo w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, tereny 1RN-ZN, 2RN-ZN, 4RN-ZN położone częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5;
- 5) tereny 1RN-ZN, 3RN-ZN, 5RN-ZN, 6RN-ZN, 7RN-ZN, 8RN-ZN, 9RN-ZN, 10RN-ZN, 11RN-ZN położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 i § 11;
- 6) tereny 5RN-ZN, 6RN-ZN, 7RN-ZN, 8RN-ZN, 9RN-ZN, 10RN-ZN, 11RN-ZN stanowią część polderu melioracyjnego Łabusz, obowiązują ustalenia § 9 i § 11;
- 8) na terenach 5RN-ZN i 11RN-ZN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 10) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN-L-ZN** o powierzchni 7,3065 ha, **2RN-L-ZN** o powierzchni 6,3653 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **95%**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 6, w tym:
  - a) zakaz likwidacji zakrzewień i pasów szuwarów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków,
  - b) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
  - c) występują siedliska przyrodnicze - niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510), obowiązują ustalenia § 6 ust. 8;
- 2) część terenów położona jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej - zgodnie z ustaleniami § 14;

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** o powierzchni 5,9591 ha, **2KDL** o powierzchni 1,6644 ha, **3KDL** o powierzchni 2,0381 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
  - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
  - d) chodnik co najmniej jednostronny,
  - e) dopuszcza się drogę rowerową jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów,
  - f) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
  - g) istniejące drzewa do zachowania,
  - h) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania drogi z istniejącymi drzewami, popartej analizą braku możliwości jej uniknięcia, dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych w tym samym pasie drogowym w ilości 2 drzewa za 1 wycięte,
  - i) przy przebudowie lub budowie drogi należy wykonać nasadzenia w formie alei drzew lub jako uzupełnienia drzew istniejących,
  - j) nasadzenia drzew z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenu 1KDL położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
  - b) część terenu 1KDL położona jest w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 1;
  - c) część terenu 2KDL położona jest w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) tereny stanowią obszary przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) tereny 1KDL i 2KDL położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 i § 11;
- 7) na terenach 1KDL i 2KDL występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** o powierzchni 0,3269 ha, **2KDD** o powierzchni 1,1618 ha, **3KDD** o powierzchni 0,3970 ha, **4KDD** o powierzchni 0,4018 ha, **5KDD**



o powierzchni 0,4622 ha, **6KDD** o powierzchni 0,3501 ha, **7KDD** o powierzchni 0,3653 ha, **8KDD** o powierzchni 1,3463 ha, **9KDD** o powierzchni 0,5474 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
  - b) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
  - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
  - d) chodnik co najmniej jednostronny,
  - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych samodzielnych lub jako dróg pieszo-rowerowych lub jako pas wydzielony z jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów pod warunkiem oddzielenia kolorystycznego i zachowania bezpieczeństwa ruchu;
  - f) istniejące drzewa do zachowania,
  - g) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania drogi z istniejącymi drzewami, po parciej analizą braku możliwości jej uniknięcia, dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych w tym samym pasie drogowym w ilości 2 drzewa za 1 wycięte,
  - h) nowe nasadzenia z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenu 2KDD położona jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
  - b) część terenu 1KDD położona jest w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 1;
  - c) część terenów 2KDD i 5KDD położona jest w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) tereny stanowią obszary przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** o powierzchni 0,1056 ha, **2KR** o powierzchni 0,1216 ha, **3KR** o powierzchni 0,1269 ha, **4KR** o powierzchni 0,0674 ha, **5KR** o powierzchni 0,0405 ha, **6KR** o powierzchni 0,1045 ha, **7KR** o powierzchni 0,1659 ha, **8KR** o powierzchni 0,3488 ha, **9KR** o powierzchni 0,4510 ha, **10KR** o powierzchni 0,3184 ha, **11KR** o powierzchni 0,3716 ha, **12KR** o powierzchni 0,2333 ha, **13KR** o powierzchni 0,2140 ha, **14KR** o powierzchni 0,1126 ha, **15KR** o powierzchni 0,1816 ha, **16KR** o powierzchni 0,1789 ha, **17KR** o powierzchni 0,2443 ha, **18KR** o powierzchni 0,2704 ha, **19KR** o powierzchni 0,4466 ha, **20KR** o powierzchni 0,3465 ha, **21KR** o powierzchni 0,5927 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
  - b) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
  - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
  - d) chodniki co najmniej jednostronne,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenów 6KR, 7KR, 8KR położona jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
  - b) część terenów 1KR, 2KR, 10KR, 13KR, 15KR położona jest w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) część terenu 21KR położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 i § 11;

- 6) na terenie 21KR występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 11.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **22KR** o powierzchni 0,3126 ha, **23KR** o powierzchni 0,3154 ha, **24KR** o powierzchni 0,2306 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej – droga śródpolna;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
  - b) utwardzenie o nawierzchni z kruszyw naturalnych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 6;
- 4) część terenów 22KR i 23KR położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i § 11;

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP** o powierzchni 0,5597 ha, **2KP** o powierzchni 0,0291 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
  - b) przestrzeń drogi pieszo-rowerowej zagospodarować jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów;
  - c) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
  - d) dla terenu 1KP utwardzenie o nawierzchni z kruszyw naturalnych;
  - e) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 2KP położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 5) teren 1KP położony częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i § 11.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOR** o powierzchni 0,1656 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren placu lub rynku;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
  - b) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia § 8;
  - c) zakaz zabudowy z dopuszczeniem obiektów zawartych w § 4 ust. 3;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 6;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) z drogi oznaczonej symbolem 8KR,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE** o powierzchni 0,0025 ha, **2IE** o powierzchni 0,0027 ha, **3IE** o powierzchni 0,0025 ha, **4IE** o powierzchni 0,0025 ha, **5IE** o powierzchni 0,0025 ha, **6IE** o powierzchni 0,0025 ha, **7IE** o powierzchni 0,0025 ha, **8IE** o powierzchni 0,0025 ha, **9IE** o powierzchni 0,0025 ha, **10IE** o powierzchni 0,0025 ha, **11IE** o powierzchni 0,0027 ha, **12IE** o powierzchni 0,0024 ha, **13IE** o powierzchni 0,0025 ha, **14IE** o powierzchni 0,0025 ha, **15IE** o powierzchni 0,0025 ha, **16IE** o powierzchni 0,0025 ha, **17IE** o powierzchni 0,0025 ha, **18IE** o powierzchni 0,0021 ha, **19IE** o powierzchni 0,0029 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – stacja transformatorowa;
- 2) dopuszcza się inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się stacje kontenerowe,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **do 90%**,

- c) geometria dachu – dach dowolny,
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z § 6, w tym teren 14IE położony jest w strefie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren 11E położony jest w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 1;
  - b) tereny 4IE, 8IE, 18IE położone są w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 6) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych dróg - zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IK** o powierzchni 0,0025 ha, **2IK** o powierzchni 0,0026 ha, **3IK** o powierzchni 0,0023 ha, **4IK** o powierzchni 0,0016 ha, **5IK** o powierzchni 0,0030 ha, **7IK** o powierzchni 0,0025 ha, **8IK** o powierzchni 0,0026 ha, **9IK** o powierzchni 0,0028 ha, **10IK** o powierzchni 0,0029 ha, **11IK** o powierzchni 0,0031 ha, **12IK** o powierzchni 0,0016 ha, **13IK** o powierzchni 0,0025 ha i **14IK** o powierzchni 0,0026 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków,
- 2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren 11K położony jest w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 1;
  - b) tereny 3IK, 8IK położone są w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6IK** o powierzchni 0,0069 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej – przepompownia wód deszczowych,
- 2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z § 6;
- 4) obsługa komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS** o powierzchni 0,6617 ha, **2WS** o powierzchni 1,1577 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych – Kanał Łabusz;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się budowę obiektów mostowych dla przeprowadzenia ciągów pieszo-rowerowych oraz komunikacji kołowej w miejscu skrzyżowania z drogami publicznymi oznaczonymi symbolami 1KDL i 2KDL oraz 21KR;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 6;
- 4) na terenie 1WS występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 5) obsługa komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 43.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L** o powierzchni 39,0005 ha, **2L** o powierzchni 1,2223 ha, **3L** o powierzchni 50,5373 ha, **4L** o powierzchni 0,2221 ha i **5L** o powierzchni 0,3791 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;

- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy oraz działalności niezwiązanej z gospodarką leśną,
  - b) dopuszcza się użytkowanie zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
  - c) zakaz groduzenia elementami utrudniającymi migrację zwierząt,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 95%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) na części terenów 1L i 3L ustanowiony jest użytek ekologiczny „Bagna Mścice”,
  - b) w terenach 1L, 3L i 5L występuje siedlisko przyrodnicze łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe,
  - c) w terenie 3L występuje siedliska przyrodnicze sosnowy bór bagienny oraz łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe,
  - d) wyżej wymienione obszary oznaczone zostały na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu 1 L położona częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** o powierzchni 19,0820 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym teren proponuje się do ustanowienia jako użytek ekologiczny, obowiązują ustalenia § 6;
- 4) teren położony częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9;
- 5) obsługa komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami § 14;

**§ 45.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP** o powierzchni 0,1092 ha, **2ZP** o powierzchni 0,6287 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) obiekty rekreacyjno-sportowe, mała architektura,
  - b) zakaz zabudowy z dopuszczeniem obiektów wymienionych w § 4 ust. 3;
  - d) dopuszcza się utwardzone ciągi piesze o nawierzchni z kruszyw naturalnych,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **80%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 1ZP położony jest w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 1;
- 5) tereny stanowią obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia § 8;
- 6) teren 2ZP położony jest w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i § 11;
- 7) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14;

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1N** o powierzchni 0,7086 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren niesklasyfikowany – stacja pomp wód opadowych, wał przeciwpowodziowy;
- 2) zasady zagospodarowania: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę stacji pomp „Łabusz”;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6;
- 4) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ochrona wału przeciwpowodziowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 i § 11;

- 5) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14.

#### **Rozdział IV**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 47.** 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.

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

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

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