

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Jamno-Wschód” w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LX/713/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jamno Wschód w Koszalinie, zmienioną uchwałą Nr VI/58/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie zmiany granic obszaru objętego sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jamno Wschód, 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 „Jamno-Wschód” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 189,116 ha, zostały oznaczone 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, 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;
 - 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 zasad 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 elementarny** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekraczać przy lokalizacji lica ścian zewnętrznych budynków, słupów wiat i tymczasowych obiektów budowlanych, przy czym linia ta nie dotyczy części podziemnych, całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu; 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 2,0 m;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy sytuować minimum 60% długości lica ścian zewnętrznych budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części podziemnych, całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu; 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 2,0 m;

- 4) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) **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;
- 6) **obiekty rekreacyjne** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia, stałe i tymczasowe, służące sportowi i rekreacji czynnej, takie jak: siłownia, plac zabaw, boisko, kort tenisowy, strzelnica, skatepark, tor jazdy, park linowy, minigolf.

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

§ 3. Ustala się przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami literowymi odpowiadającymi klasom przeznaczeń:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 6) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 7) **US/ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 8) **PEF** – teren produkcji energii – elektrownia słoneczna;
- 9) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 10) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 11) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 12) **KDW** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 13) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 14) **KP/IT** – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub infrastruktury technicznej;
- 15) **E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 16) **K** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 17) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 18) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wartości wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 12 m z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości do 25 m;
- 3) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, obszaru lub terenu obiekty obsługi technicznej, sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, mała architektura, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania można realizować na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem „MN/U” na jednej działce budowlanej może być lokalizowana albo 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” i „MN/U” nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej na terenach oznaczonych symbolami „MN”, „MN/U” oraz „MW,U” dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących o wysokości do 5,0 m.

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy – odnoszą się do powierzchni działki budowlanej;
- 2) w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych danego terenu, dopuszcza się przyjęcie intensywności zabudowy jak dla minimalnej powierzchni działki możliwej do wydzielenia na danym terenie.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) zakaz lokalizowania składowisk odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 3) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują zakazy wynikające z uchwały ustanawiającej ten obszar i przepisów dotyczących ochrony przyrody, w tym m.in.:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
 - b) zakaz wymieniony w lit. a nie dotyczy zadrzewień śródpolnych obejmujących drzewa i krzewy w wieku do 20 lat niestanowiących siedlisk przyrodniczych oraz drzew i krzewów będących źródłem gradacji szkodliwych owadów,
 - c) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania, będącego inwestycją celu publicznego, z istniejącymi zadrzewieniami, o których mowa w lit. a, dopuszcza się ich wycinkę zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych w ilości i lokalizacji wyznaczonej przez właściwy organ,
 - d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową i utrzymywaniem urządzeń wodnych,
 - e) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
 - f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 5) ustala się tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny oznaczone symbolem „MN” jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) teren oznaczony symbolem „MW,U” jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
 - c) tereny oznaczone symbolem „MN/U” jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
 - d) tereny oznaczone symbolami „ZP” i „US/ZP” jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) teren oznaczony symbolem „UP” jako teren pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, w których eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko określonych w przepisach odrębnych, poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) cieki wodne, urządzenia wodne i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalności przepływu wód;
- 8) na terenie 1ZP występują rośliny objęte częściową ochroną gatunkową: śnieżyczka przebiśnieg i kruszczyk szerokolistny, dla których obowiązują przepisy w zakresie ochrony gatunkowej roślin;
- 9) na obszarze planu znajduje się drzewo o charakterze pomnikowym, oznaczone na rysunku planu - dąb szypułkowy z gładem narzutowym przy ul. Koszalińskiej 60.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej;

- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują:
 - 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) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego – teren zamkniętego cmentarza ewangelickiego wraz z zachowanym starodrzewem, oznaczoną na rysunku planu, w której granicach ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru, ukształtowanie terenu, rozplanowanie zieleni, ścieżek;
- 4) ustala się warunki ochrony obszaru, o którym mowa w pkt 3:
 - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania oraz kompozycji pokrycia terenu (rozplanowanie zieleni, ścieżek, składu gatunkowego zieleni),
 - b) utrzymanie istniejącego starodrzewu,
 - c) zagospodarowanie w formie lapidarium lub w innej formie upamiętniającej cmentarz z zachowaniem kamieni nagrobnych,
 - d) wszelkie prace przeprowadzać w porozumieniu ze służbami konserwatora zabytków;
- 5) ochronie konserwatorskiej podlega zagroda obejmująca zabytkowe budynki – dom i budynek inwentarski, oznaczona na rysunku planu, wpisana do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) dla budynków zabytkowych, o których mowa w pkt 5 ustala się:
 - a) 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 zmiany 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,
 - b) wszelkie prace budowlane 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,
 - c) nakaz ochrony kompozycji elewacji przez:
 - zachowanie rysunku i kompozycji architektonicznej elewacji frontowej,
 - zachowanie detali architektonicznych lub ich odtworzenie,
 - d) zakaz montowania na elewacjach frontowych oraz na połaciach dachów od strony elewacji frontowej urządzeń technicznych, w tym fotowoltaicznych i klimatyzacyjnych, a także prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych;
 - e) nakaz kompleksowego wykonywania robót budowlanych na całości elewacji 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,
 - f) rozbiórka obiektu jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą organu ochrony zabytków, po wykonaniu ekspertyzy technicznej obiektu; przed rozpoczęciem robót związanych z rozbiórką obiektu należy wykonać jego inwentaryzację i przekazać jeden egzemplarz do organu ochrony zabytków.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: „KDZ”, „KDL” i „KDD”,
 - b) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem „ZP”,
 - c) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami: „US” i „US/ZP”,
 - d) teren usług publicznych oznaczony symbolem „UP”;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego,

- z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych,
 - b) czytelną organizację ciągów pieszych i placów, wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnie z § 12.
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych w połączeniu z wiatą przystankową komunikacji autobusowej, stanowiące 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 przestrzennego województwa:

- 1) występujące na obszarze planu urządzenia melioracyjne podlegają ochronie z zapewnieniem nienaruszalności przepływu wód;
- 2) wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków wodnych, należy zachować nieogrodzony pas ochronny o minimalnej szerokości 5 m, licząc od zewnętrznej krawędzi rowu lub cieku, umożliwiający jego konserwację ochronę i udroźnianie
- 3) w granicach planu występują strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz obiekty zabytkowe, obowiązują ustalenia § 7.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podziałów nieruchomości oraz przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, na wniosek uprawnionych stron, ustala się:
 - a) minimalne powierzchnie projektowanych działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych,
 - b) minimalną szerokość frontu projektowanych działek budowlanych 20 m, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie dotyczą wydzieleń na polepszenie zagospodarowania działki sąsiedniej oraz pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację, przy czym dla komunikacji ustala się:
 - dla obsługi nie więcej niż 4 projektowanych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi - minimalną szerokość działki 5,0 m,
 - dla obsługi więcej niż 4 projektowanych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi - minimalną szerokość działki 8,0 m,
 - w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m;
 - d) nakaz wydzielenia działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w celu ochrony przed powodzią lub zalaniem, nakazuje się posadowienie parterów budynków na rzędnej powyżej 1,5 m n.p.m
- 2) określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych, w tym zakaz zabudowy, tworzenia hałd i nasypów, zwiększania rzędnych terenu oraz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m, w odległości 7,5 m liczonej w poziomie od osi linii w obu kierunkach;
- 3) oś symetrii linii napowietrznych, o których mowa w pkt 2 wyznaczają słupy;

- 4) pasy technologiczne ochronne, o których mowa w pkt 2 obowiązują do czasu likwidacji, relokacji lub skablowania linii napowietrznej;
- 5) określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż kablowych linii elektroenergetycznych, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych, w tym zakaz zabudowy:
 - a) w odległości 1,5 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu SN-15 kV w obu kierunkach,
 - b) w odległości 1,0 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu nN-0,4 kV w obu kierunkach;
- 6) pasy technologiczne ochronne, o których mowa w pkt 5 obowiązują do czasu likwidacji lub relokacji sieci;
- 7) na obszarze planu znajdują się sieci przesyłowe gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - a) Dn 200, relacji Koszalin – Sławno, rok budowy 1981,
 - b) Dn 700, relacji Szczecin – Gdańsk: Koszalin – Słupsk, rok budowy 2015;
- 8) wzdłuż gazociągów, o których mowa w pkt 7 wyznacza się strefy kontrolowane wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych:
 - a) o szerokości 20 m liczonej w poziomie od osi gazociągu DN 200, w obu kierunkach,
 - b) o szerokości 6 m liczonej w poziomie od osi gazociągu DN 700, w obu kierunkach;
- 9) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 8 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności:
 - a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urzędzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) zakaz sytuowania drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - c) dopuszcza się skrzyżowania gazociągów z drogami i innymi inwestycjami liniowymi,
- 10) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach, przez które przebiegają gazociągi, jak i w obszarze strefy kontrolowanej tych gazociągów mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;
- 11) należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż istniejących, a także projektowanych gazociągów, o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 12) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 8 dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci gazowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji;
- 3) obiektów sanitarnych, rekreacyjnych, gastronomicznych oraz namiotów, lokalizowanych w związku z krótkotrwałymi imprezami na terenach oznaczonych symbolami „US”, „US/ZP”, „ZP” i „UP”;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych w połączeniu z wiatą przystankową komunikacji autobusowej, stanowiącą jednolity pod względem architektonicznym obiekt budowlany w pasach drogowych dróg publicznych;
- 5) utwardzenia dróg do czasu ich realizacji w układzie docelowym.

§ 13. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zapewnić wykonywanie czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

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 poprzez skrzyżowania istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych z drogami publicznymi graniczącym z obszarem planu od strony zachodniej;
 - b) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez:
 - projektowane i istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami „KDZ”, „KDL” i „KDD”,
 - projektowane i istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolem „KDW”,
 - projektowaną komunikację pieszo-rowerową oznaczoną symbolem „KP”,
 - c) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z dróg przyległych,
 - d) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - e) dopuszcza się realizację warstwy izolacji termicznej na istniejących obiektach, wchodzącą w obszar pasa drogowego, bez konieczności regulacji granic działek pasów drogowych;
- 2) realizacja dróg rowerowych na terenach dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, ustala się:
- a) lokalizacja nowego obiektu lub wykonanie robót budowlanych jak: budowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania powodujących wzrost potrzeb parkingowych wymaga, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
 - dla obiektów rekreacyjnych lub sportowych – 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów usług zdrowia – 1 stanowisko na 5 gabinetów, przy czym nie mniej niż 3 stanowiska,
 - dla szkół, żłobków, przedszkoli – 2 stanowiska na 1 salę pobytu,
 - dla pozostałych obiektów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - b) na działkach, na których realizowana jest zabudowa usługowa oraz obiekty rekreacyjne lub sportowe należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych, o których mowa w lit. a,
 - c) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszcza się realizację miejsc postojowych lub parkingów dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym,
 - d) stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w lit. c nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w lit. a i b z wyłączeniem miejsc dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane na terenie planu sieci infrastruktury w powiązaniu z sieciami zlokalizowanymi w drogach publicznych graniczących z obszarem planu od strony zachodniej;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, 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, zastosowania parametrów innych niż określone ustaleniami planu, a także zastosowania rozwiązań zamiennych i likwidacji infrastruktury technicznej, 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;
- 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) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej 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) do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe do Kanału Łabusz położonego poza granicami planu,
 - b) w granicach działek przeznaczonych pod zabudowę wody opadowe dopuszcza się odprowadzanie na własny nieutwardzony teren pod warunkiem nieprzekraczania jego chłonności;
 - c) w przypadku przekroczenia chłonności terenu nadmiarowe ilości wód nakazuje się retencjonować i wykorzystywać gospodarczo;
 - d) odprowadzenie nadmiarowych ilości wód do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem odgałęzień:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej średnicy DN 100,
 - z pozostałych terenów o maksymalnej średnicy DN 160,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów na terenach innych niż mieszkaniowe do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zamkniętej o średnicy DN300 oraz otwartej w postaci rowów i kanałów,
 - f) w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej bilansującej obszarowo zasoby wód zlewni oraz w celu ograniczenia ryzyka przekroczenia stanu wód kanału Łabusz, nakazuje się zastosowanie komunalnych zbiorników wód opadowych i roztopowych spowalniających zrzut wód do kanału Łabusz,,
 - g) w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi – nakazuje się ich przebudowę z zachowaniem ciągłości odpływu wód gruntowych z obszaru obsługiwanego przez te urządzenia,
 - h) nakazuje się zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do urządzeń melioracyjnych,
 - i) 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 2 i 5;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) przez teren planu przebiegają sieci gazowe wysokich ciśnień, generują one ograniczenia o których mowa w § 11 pkt 9;
- 10) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz innych 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 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 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** o powierzchni 0,7986 ha, **2MN** o powierzchni 0,6632 ha, **3MN** o powierzchni 0,6462 ha, **4MN** o powierzchni 1,7178 ha, **5MN** o powierzchni 0,7360 ha, **6MN** o powierzchni 6,1735 ha, **7MN** o powierzchni 4,7936 ha i **8MN** o powierzchni 4,5317 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków do 10,0 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6;
 - d) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 40 % rzutu poziomego budynku oraz na parterowych budynkach garażowych i gospodarczych;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) części terenu 6MN położone w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 5) tereny 2MN, 3MN i 6MN położone w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 6) na terenach 1MN, 6MN, 7MN i 8MN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 500 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą 15 m.

§ 17. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9MN** o powierzchni 4,0909 ha, **12MN** o powierzchni 4,5900 ha, **15MN** o powierzchni 3,4213 ha, **16MN** o powierzchni 5,6127 ha, **19MN** o powierzchni 0,5308 ha, **20MN** o powierzchni 0,7198 ha, **21MN** o powierzchni 5,8974 ha, **22MN** o powierzchni 4,0947 ha, **23MNW** o powierzchni 2,2016 ha, **24MN** o powierzchni 1,0036 ha i **25MN** o powierzchni 4,5539 ha, **26MN** o powierzchni 0,9521 ha, **27MN** o powierzchni 4,8719 ha i **28MN** o powierzchni 2,8094 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - d) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 40% rzutu poziomego budynku oraz na parterowych budynkach garażowych i gospodarczych;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) część terenu 9MN, 12MN, 16MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN i 27MN położona w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 5) część terenu 16MN, 20MN, 21MN i 26MN położone w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 6) na terenie 15MN oraz na fragmencie terenów 12MN, 19MN, 22MN, 25MN i 27MN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii oraz na fragmencie terenu 21MN występuje pas technologiczny ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 7) na fragmentach terenów 26MN, 27MN i 28MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
 - a) dojazd do terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, z wyłączeniem:
 - terenu 23MN, dla którego ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 13KDD, 14KDD i 15KDD,
 - terenu 26MN, dla którego ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 12KDW i 15KDD
 - b) w przypadku braku dostępu do dróg, o których mowa w lit. a dopuszcza się komunikację z drogi publicznej 1KDZ;
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m².

§ 18. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN** o powierzchni 4,0020 ha, **11MN** o powierzchni 5,2962 ha, **13MN** o powierzchni 4,6377 ha, **14MN** o powierzchni 6,4964 ha, **17MN** o powierzchni 5,4356 ha, **18MN** o powierzchni 4,3194 ha, **30MN** o powierzchni 3,8139 ha i **31MN** o powierzchni 6,9007 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6:
 - dla dachów stromych do 10 m,
 - dla dachów płaskich do 8 m,
 - a) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 3) części terenów 13MN, 14MN, 17MN i 18MN położone w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 4) części terenów 17MN, 18MN, 30MN i 31MN położone w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 5) na fragmentach terenów 30MN i 31MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
 - a) dojazd do terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, z wyłączeniem:
 - terenów 11MN i 14MN dla których ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 4KDD, 6KDD i 9KDD,
 - terenu 18MN dla którego ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 1KDL, 11KDD i 12KDD,
 - terenu 30MN dla którego ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 16KDD i 17KDD;
 - b) w przypadku braku dostępu do dróg, o których mowa w lit. a dopuszcza się komunikację z drogi publicznej 1KDZ,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MN** o powierzchni 2,5564 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków do 10 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 6;
 - d) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 40 % rzutu poziomego budynku oraz na parterowych budynkach garażowych i gospodarczych;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren częściowo położony w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;

- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1500 m² z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla każdych dwóch nowo wydzielanych działek ustala się wspólny zjazd z drogi 1KDZ, zgodnie z § 10 pkt 2 lit. c.

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U** o powierzchni 0,3047 ha, **2MN/U** o powierzchni 3,7871 ha, **3MN/U** o powierzchni 3,8537 ha, **6MN/U** o powierzchni 2,7395 ha i **9MN/U** o powierzchni 1,4786 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej:
 - a) funkcje mieszkaniowe w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali wbudowanych, dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków do 10,0 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - c) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 40 % rzutu poziomego budynku oraz na parterowych budynkach garażowych i gospodarczych,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35 %,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren 2MN/U położony w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 5) w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie 6MN/U dla budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 5 i 6;
- 6) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 9MN-U występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii oraz na fragmencie terenu 6MN/U występuje pas technologiczny ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 500 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą 15 m.

§ 21. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN/U** o powierzchni 1,6041 ha, **5MN/U** o powierzchni 1,2027 ha, **7MN/U** o powierzchni 1,0134 ha i **8MN/U** o powierzchni 0,3814 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej:
 - a) funkcje mieszkaniowe w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali wbudowanych, dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków do 10,0 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - c) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,

- d) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 40 % rzutu poziomego budynku oraz na parterowych budynkach garażowych i gospodarczych,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35 %,
- f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren 4MN/U położony w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 5) na terenach 7MN/U i 8MN/U oraz na fragmencie terenu 5MN/U występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 500 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą 11 m.

§ 22. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN/U** o powierzchni 1,6801 ha i **11MN/U** o powierzchni 1,8067 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
 - a) funkcje mieszkaniowe w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali wbudowanych, dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków:
 - dla dachów stromych do 10,0 m,
 - dla dachów płaskich do 8,0 m,
 - c) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) część terenu 11MN/U położona w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 14;
- 6) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

§ 23. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW,U** o powierzchni 0,1206 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) usługi lokalizować w parterze budynku,
 - c) wysokość budynku do 10 m,
 - d) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,

- e) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, dopuszcza się zachowanie pochylenia dachu w istniejącym budynku,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30 %,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
 - 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
 - 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni 0,1126 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącego lokalu mieszkalnego,
 - d) wysokość budynków do 12 m,
 - e) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy 45 %,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,45,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
 - a) dla istniejącego w dniu wejścia w życie planu lokalu usługowego korzystanie z miejsc postojowych w sposób dotychczasowy;
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14;
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** o powierzchni 1,9316 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług publicznych z zakresu edukacji, zdrowia, pomocy społecznej, kultury;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się place zabaw i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wysokość budynków do 12 m,
 - f) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - i) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 0,75,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren położony w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 5) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) na terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 15 kV wraz z pasami technologicznymi ochrony tych linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 8) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m².

§ 26. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** o powierzchni 1,4657 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wysokość budynków do 12 m,
 - e) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie, łukowe;
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50 %,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 0,55,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 5) na terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US/ZP** o powierzchni 1,3395 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
 - b) uzupełnienie niską zielenią urządzoną;
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) utwardzone ciągi piesze o nawierzchni naturalnej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 %,
 - f) dopuszcza się lokalizację komunalnego zbiornika wód opadowych i roztopowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami § 6;
- 4) teren położony w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 5) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
 - a) parkingi w zieleni - 10 miejsc postojowych i 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 28. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF** o powierzchni 16,9350 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji energii - elektrownia słoneczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 5 m,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki poza terenem zajęтым przez panele fotowoltaiczne,
- d) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,
- e) dopuszcza się urządzenia towarzyszące elektrowni słonecznej oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) część terenu położona w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 4) na terenie występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8÷12;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 6) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E** o powierzchni 0,0038 ha, **2E** o powierzchni 0,0037 ha, **3E** o powierzchni 0,0038 ha, **4E** o powierzchni 0,0037 ha, **5E** o powierzchni 0,0025 ha, **6E** o powierzchni 0,0037 ha, **7E** o powierzchni 0,0037 ha, **8E** o powierzchni 0,0025 ha, **9E** o powierzchni 0,0025 ha, **10E** o powierzchni 0,0021 ha, **11E** o powierzchni 0,0025 ha, **12E** o powierzchni 0,0025 ha, **13E** o powierzchni 0,0026 ha, **14E** o powierzchni 0,0025 ha, **15E** o powierzchni 0,0022 ha, **16E** o powierzchni 0,0119 ha, **17E** o powierzchni 0,0026 ha, **18E** o powierzchni 0,0028 ha, **19E** o powierzchni 0,0046 ha i **20E** o powierzchni 0,0029 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - trafostacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) główny punkt zasilania 15kV na terenie 16E,
 - b) stacja kontenerowa do wysokości 2,5 m,
 - c) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia;
- 3) teren 19E położony w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 5) w granicach terenu oznaczonego symbolem 16E występują sieci napowietrzne elektroenergetyczne 15kV wraz z pasem technologicznym ochronny tej linii – obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 8) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 30. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1K** o powierzchni 0,0026 ha, **2K** o powierzchni 0,0025 ha, **3K** o powierzchni 0,0025 ha, **4K** o powierzchni 0,0040 ha, **5K** o powierzchni 0,0025 ha, **6K** o powierzchni 0,0026 ha, **7K** o powierzchni 0,0120 ha, **8K** o powierzchni 0,0090 ha i **9K** o powierzchni 0,0013 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – przepompownia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 4 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - c) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 31. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** o powierzchni 0,2696 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – pozostawia się naturalny stan zieleni, pozostałe ustalenia zgodnie z § 6;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 32. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni 0,5400 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej – parkowej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 %,
 - c) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną, przy czym należy zachować zieleń wysoką i niską;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - b) teren, o którym mowa w pkt a stanowi granicę nieczynnego cmentarza ewangelickiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, który należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4,
 - c) część terenu położona w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 5) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 33. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** o powierzchni 2,6653 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej - parkowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchni naturalnej lub z kruszywa,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami § 6;
- 4) teren położony w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 5) część terenu położona w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 6) na terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 7) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 9) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 34. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP** o powierzchni 6,4979 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
 - b) dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchni naturalnej lub z kruszywa,
 - c) nakaz lokalizacji komunalnych zbiorników wód opadowych i roztopowych;
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85%,

- f) zagospodarowanie zielenią w postaci kompozycji kęp drzew i krzewów wzdłuż terenów komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 35. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4ZP** o powierzchni 1,4462 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
 - b) dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchni naturalnej lub z kruszywa,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85%,
 - d) zagospodarowanie zielenią w postaci kompozycji kęp drzew i krzewów;
- 3) fragment terenu położony w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 5) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 8) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 36. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5ZP** o powierzchni 0,6411 ha i **6ZP** o powierzchni 0,3455 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
 - b) dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchni naturalnej lub z kruszywa,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z możliwością dobudowy balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ogrodów zimowych, schodów i ganków;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki zabudowanej w dniu wejścia w życie planu 65 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla pozostałego terenu 85 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, dojazd do terenów z dróg przyległych z wyłączeniem drogi publicznej 1KDZ;
- 6) na fragmencie terenu 5ZP występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 7) na terenie 5ZP występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15,
- 9) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 37. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** o powierzchni 8,1135 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia z dwoma pasami ruchu; dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie ilości pasów ruchu,

- c) droga rowerowa,
 - d) chodnik co najmniej jednostronny,
 - e) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
 - f) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - g) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej 20 lat oraz zadrzewień przydrożnych z zastrzeżeniem § 6 pkt 4 lit. c,
 - h) nakaz nasadzeń zielenią wysoką z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną;
- 3) zasady dotyczące obsługi terenów przylegających do pasa drogowego i miejsc parkingowych: zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
 - 5) teren częściowo położony w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
 - 6) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
 - 7) na fragmencie terenu występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia w § 11 pkt 2 ÷ 4;
 - 8) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
 - 9) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

§ 38. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** o powierzchni 1,1306 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 w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) chodnik co najmniej jednostronny,
 - d) dopuszcza się drogę rowerową jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów drogi,
 - e) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
 - f) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej 20 lat oraz zadrzewień przydrożnych z zastrzeżeniem § 6 pkt 4 lit. c,
 - g) nakaz uzupełnienia alei drzew nowymi nasadzeniami,
 - h) nowe nasadzenia z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla której zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 5) na fragmencie terenu występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

§ 39. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** o powierzchni 1,2130 ha, **2KDD** o powierzchni 1,1237 ha, **3KDD** o powierzchni 0,4591 ha, **4KDD** o powierzchni 0,3084 ha, **5KDD** o powierzchni 0,4273 ha, **6KDD** o powierzchni 0,2912 ha, **7KDD** o powierzchni 0,8150 ha, **8KDD** o powierzchni 0,2830 ha, **9KDD** o powierzchni 0,8097 ha, **10KDD** o powierzchni 0,2158 ha, **11KDD** o powierzchni 0,8311 ha, **12KDD** o powierzchni 0,4933 ha, **13KDD** o powierzchni 1,3371 ha, **14KDD** o powierzchni 0,1554 ha, **15KDD** o powierzchni 0,6787 ha, **16KDD** o powierzchni 1,6216 ha, **17KDD** o powierzchni 0,8392 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,

- c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej 20 lat oraz zadrzewień przydrożnych z zastrzeżeniem § 6 pkt 4 lit. c,
- d) dopuszcza się lokalizowanie dróg rowerowych jako samodzielnych, jako dróg pieszo-rowerowych lub jako wydzielonych części jezdni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) tereny 1KDD, 5KDD, 7KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD i 17KDD położone są częściowo w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 5) tereny stanowią obszar przestrzeni publicznej, dla których zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) na fragmentach terenów 1KDD, 2KDD, 5KDD, 7KDD, 13KDD i 15KDD występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 7) na fragmencie terenu 17KDD występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 8) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

§ 40. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW** o powierzchni 0,6900 ha, **2KDW** o powierzchni 0,7494 ha, **3KDW** o powierzchni 0,1057 ha, **4KDW** o powierzchni 0,0786 ha, **5KDW** o powierzchni 0,2483 ha, **6KDW** o powierzchni 0,1005 ha, **7KDW** o powierzchni 0,1085 ha, **8KDW** o powierzchni 0,2733 ha, **9KDW** o powierzchni 0,2803 ha, **10KDW** o powierzchni 0,5921 ha, **11KDW** o powierzchni 0,0554 ha, **12KDW** o powierzchni 0,6952 ha, **13KDW** o powierzchni 0,0773 ha, **14KDW** o powierzchni 0,4115 ha, **15KDW** o powierzchni 0,2847 ha, **16KDW** o powierzchni 0,1024 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) tereny 4KDW, 9KDW i 10KDW częściowo położone w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 5) na fragmentach terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 13KDW, 14KDW i 15KDW występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 6) na fragmencie terenów 12KDW i 15KDW występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

§ 41. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** o powierzchni 0,0601 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren zagospodarować jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów drogi,
 - c) nakazuje się utwardzenie drogi o nawierzchni rozbieralnej,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) na terenie występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

§ 42. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP-I** o powierzchni 0,0144 ha, **2KP-I** o powierzchni 0,0114 ha i **3KP-I** o powierzchni 0,0201 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) teren zagospodarować jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów drogi,
 - d) utwardzenie drogi dla pieszych i rowerów nawierzchnią rozbieralną,
 - e) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 3) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15,
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 43. Dla całego obszaru planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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