

**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 (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 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, 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 elementarny** – 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 wolnostojące w stosunku do zabudowy głównej obiekty budowlane pomocnicze względem niej, takie jak budynki gospodarcze, garażowe i techniczne oraz 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 2,0 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 2,0 m;

- 6) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 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.
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) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) **MN/UT** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **US/UT** – teren sportu i rekreacji lub usług turystyki;
- 6) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 9) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 10) **KR** – teren placu lub rynku;
- 11) **IT** – teren infrastruktury technicznej;
- 12) **E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 13) **K** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 14) **R/ZN** – teren rolniczy lub zieleni naturalnej;
- 15) **RZ/ZN** – teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
- 16) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **ZL** – teren lasu;
- 18) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 19) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

### **§ 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, małą architekturę, 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”, „MN/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.
5. Udział funkcji usługowej w budynkach mieszkalno-usługowych na terenach oznaczonych symbolami „MN/U” i „MN/UT” do 50% powierzchni całkowitej budynku.
6. Na terenach oznaczonych symbolami „MN”, MN/U”, „MN/UT” nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 połaci dachowych inny niż wskazany dla głównych połaci 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. 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. 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 obszar planu znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na terenie którego obowiązują zakazy, wynikające z uchwały ustanawiającej ten obszar i przepisów dotyczących ochrony przyrody, w tym m. in.:
  - 1) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;
  - 2) zakaz wymieniony w pkt 1 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;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania, będącego inwestycją celu publicznego, z istniejącymi zadrzewieniami, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się ich wycinkę zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych w ilości i lokalizacji wyznaczonej przez właściwy organ;
  - 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową i utrzymywaniem urządzeń wodnych;
  - 5) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej.
3. Na terenach 1ZL i 3ZL 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.
4. Na podstawie przepisów o ochronie gatunkowej obowiązuje nakaz ochrony i zachowania występujących na terenach:
  - a) 1R/ZN, 2R/ZN, 3MN/U, 2ZN, 6R/ZN, 4R/ZN, 10MN, 1ZL, 1KDL – zwierząt objętych ochroną gatunkową,
  - b) 1ZN, 1ZL, 3ZL – roślin objętych ochroną gatunkową.
5. Na obszarze planu znajdują się, oznaczone na rysunku, drzewa o charakterze pomnikowym: 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 uszkodzenia lub zniszczenia drzewa.
6. 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 1RZ/ZN, 2RZ/ZN – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510);
  - 2) na terenach 1ZL, 3ZL, 5ZL – łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0);
  - 3) na terenie 3ZL – sosnowy bór bagienny (kod siedliska 91D0-2).

7. Dla terenów 6R/ZN, 5R/ZN, 4R/ZN, 3R/ZN, 1RZ/ZN, 2RZ/ZN, 5ZL, 4ZL, 3ZL, 2ZL, 1ZL, 1ZN, pełniących rolę korytarza ekologicznego Pobrzeża Zachodniopomorskiego, 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;
8. Wyznacza się tereny chronione akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) tereny oznaczone symbolem „MN” jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny oznaczone symbolami „MN/U”, „MN/UT” jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) tereny oznaczone symbolem „US/UT”, „ZP” jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
9. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów.

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

1. W obszarze objętym planem występują, oznaczone na rysunku planu, zabytki wpisane do:
  - 1) Gminnej Ewidencji Zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej ustaleniami planu:
    - a) zagroda, w tym chałupa, obora i stodoła, ul. Starowiejska 68-70,
    - b) chałupa w zagrodzie, ul. Starowiejska 72 (d. Łabusz 6),
    - c) budynek stodołno-inwentarski, ul. Starowiejska 76 (d. Łabusz 8),
    - d) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Starowiejska 78 (d. Łabusz 10),
    - e) budynek inwentarski, ul. Starowiejska 80 (d. Łabusz 11),
    - f) zagroda, w tym chałupa i budynek inwentarski, ul. Starowiejska 84-86 (d. Łabusz 12),
    - g) zagroda, w tym dom mieszkalny i obora, ul. Starowiejska 101-105 (d. Łabusz 19/20),
    - h) budynek mieszkalno-inwentarski, ul. Starowiejska 103 (d. Łabusz 9),
    - i) chałupa w zagrodzie, ul. Starowiejska 107 (d. Łabusz 18),
    - j) kapliczka przydrożna, ul. Starowiejska bez numeru;
  - 2) Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej ustaleniami planu:
    - a) stodoła i chałupa, ul. Starowiejska 91,
    - b) zagroda, w tym budynek bramny i budynek inwentarski, ul. Starowiejska 93-95,
    - c) historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łabusz.
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązuje:
  - 1) zakaz nadbudowy budynków;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych z uwzględnieniem 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 połaci dachowej od strony 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 w 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 dachówką ceramiczną lub strzechą, dachów płaskich materiałami bitumicznymi;
  - 9) wszelkie prace budowlane przy zabytkach powinny być prowadzone przy użyciu tego samego rodzaju materiału co oryginalna substancja, z dopuszczeniem stosowania współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie, z zakazem stosowania sidingu i blachodachówki;
  - 10) zakaz tynkowania i docieplania od zewnątrz elewacji budynków o konstrukcji szachulcowej oraz elewacji wykonanych z cegły lub drewna;
  - 11) zakaz montowania na elewacjach frontowych oraz na frontowych połaciach dachów, urządzeń technicznych, w tym fotowoltaicznych i klimatyzacyjnych, a także prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych na elewacjach frontowych;
  - 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) 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.
3. Wyznacza się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Łabusz, ujętą w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, w której ustala się ochronę konserwatorską historycznej struktury przestrzennej w zakresie:
- 1) zachowania zasadniczego układu dróg, ulic i placów;
  - 2) zachowania i ochrony nawierzchni brukowej, zakaz wymiany nawierzchni na kształtkę betonową lub nawierzchnię asfaltową;
  - 3) zachowania 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) wzdłuż granicy strefy „B” wyznacza się pas wolny od zabudowy, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, przez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w celu zachowania odrębności krajobrazu kulturowego dawnej wsi Łabusz.
4. Dla nowej zabudowy oraz istniejącej zabudowy w strefie „B” niewymienionej w ust. 1 ustala się:
- 1) wysokość zabudowy głównej:
    - a) do 10,0 m przy kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40° do 50°;
    - b) do 8,0 m przy kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 10° do 20°;
  - 2) wysokość zabudowy towarzyszącej do 6,0 m;
  - 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych jak w pkt 1;
  - 4) sytuowanie budynków kalenicą główną równoległą do linii zabudowy, wzdłuż której zlokalizowany jest ten budynek;
  - 5) pokrycie dachów dachówką lub strzechą; materiałami bitumicznymi w przypadku dachów o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - 6) dopuszcza się realizację lukarn o maksymalnej łącznej szerokości równej 1/3 szerokości elewacji obiektu;
  - 7) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień, z dopuszczeniem stosowania współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie;
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, 10KDD;
  - 2) ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 1KP;
  - 3) teren rynku lub placu oznaczony symbolem 1KR;
  - 4) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP.
2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym:
  - 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających 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) lokalizacja 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. 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; obowiązują ustalenia § 7.
2. Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na terenie którego obowiązują zakazy określone w uchwale ustanawiającej ten obszar oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.
3. Część obszaru objętego planem, położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, którego granice wyznaczone zostały na rysunku planu i oznaczone symbolem ZZ; w obszarze tym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
4. Na terenach oznaczonych symbolami 1IT i 2MN/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.
5. Tereny oznaczone symbolami 1RZ/ZN, 2RZ/ZN, 3RZ/ZN, 4RZ/ZN, 5RZ/ZN, 6RZ/ZN, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL położone są na polderze melioracyjnym Łabusz, chronionym przez wał przeciwpowodziowy i odwadnianym przez stację pomp, w którym obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.

6. Na terenach, o których mowa w pkt 4 i 5 występuje ryzyko zalania i podtopienia; zasady zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów oraz w § 11 ust. 1.
7. 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 ust. 2.

#### **§ 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 wniosek 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 20,0 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. Szerokości działek wydzielanych pod komunikację:
  - 1) 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,
  - 2) dla obsługi więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi – obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8,0 m,
  - 3) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m;
5. Obowiązuje nakaz wydzielania działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.
6. Przy scalaniu lub podziale nieruchomości należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej.

#### **§ 11. Szczególne warunki 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 co najmniej 2,0 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, umożliwiający jego konserwację ochronę i udroźnienie.
3. Określa się ochronne pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, o szerokości 15,0 m liczonej w poziomie po 7,5 m od osi symetrii linii w obu kierunkach, przy czym osi symetrii wyznaczają słupy.
4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 3 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.
5. Określa się ochronne pasy technologiczne wzdłuż kablowych linii elektroenergetycznych, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych:
  - 1) o szerokości 3,0 m liczonej w poziomie po 1,5 m od osi kabla o napięciu sn-15 kV w obu kierunkach,
  - 2) o szerokości 2,0 m liczonej w poziomie po 1,0 m od osi kabla o napięciu nn-0,4 kV w obu kierunkach.
6. Pasy technologiczne, o których mowa w ust. 3 i 5 obowiązują do czasu likwidacji lub relokacji sieci albo skablowania linii napowietrznej.
7. Należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi.
8. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 7 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych

składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazonu podczas jego użytkowania.

9. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 7 dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci gazowych.

#### **§ 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 tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:
  - 1) zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji;
  - 2) obiektów sanitarnych, rekreacyjnych i gastronomicznych w związku z krótkotrwałymi imprezami na terenach oznaczonych symbolami „ZP”, „US/UT”, „KR”,
  - 3) tymczasowego utwardzenia wyznaczonych planem dróg 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 możliwość wykonywania 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 „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 terenach, o których mowa w lit. b 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 oznaczeniu na rysunku planu orientacyjnym przebiegu w liniach rozgraniczających dróg 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD,
  - 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 przeznaczanego 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 – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,



- b) dla usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca konsumpcyjne,
  - d) dla usług turystyki – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca noclegowe w pensjonacie lub hotelu oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy obiekt rekreacji indywidualnej,
  - e) dla pozostałych usług – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - f) 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) 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;
  - 6) stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w pkt 5 nie wlicza się do bilansu wymaganych miejsc do parkowania, z wyłączeniem miejsc dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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, 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) 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) 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 na terenach oznaczonych symbolem „K”, 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 odbiornika – Kanału Łabusz położonego częściowo w obszarze planu,
  - b) w granicach działek przeznaczonych pod zabudowę nakazuje się odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony pod warunkiem nieprzekraczania jego chłonności,
  - c) w przypadku przekroczenia chłonności terenu nadmiarowe ilości wód nakazuje się retencjonować i wykorzystywać gospodarczo,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie nadmiarowych ilości wód z terenów przeznaczonych pod zabudowę do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem odgałęzień:
    - z terenów 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 minimalnej DN 300 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; pojemność zbiorników winna zagwarantować zachowanie dotychczasowego bilansu wodnego,
  - g) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
  - h) 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,
  - i) nakazuje się zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do urządzeń melioracyjnych,
  - j) 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 na terenach oznaczonych symbolem „E”, a także na innych terenach zgodnie 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 istniejącej lub projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 10) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w tym gazowych, 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 indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną 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  $\varnothing$  200, przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej  $\varnothing$  63,
  - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300,
  - c) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100,
  - d) sieci energetycznej: n/n, śr/n,
  - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe uzbrojenie podziemne, w tym kanały technologiczne.

### ROZDZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

**§ 16.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1MN** o powierzchni 3,7947 ha, ustala się:

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

- c) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - e) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **15%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,2 do 0,3**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **65%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren położony w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 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.

**§ 17.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **2MN** o powierzchni 3,2253 ha, **3MN** o powierzchni 11,7620 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - e) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **20%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,25**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **60%**,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren 3MN i część terenu 2MN położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny położone są częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 18.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **4MN** o powierzchni 0,3010 ha, **5MN** o powierzchni 0,9272 ha, **6MN** o powierzchni 0,2490 ha, **7MN** o powierzchni 1,0108 ha,

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

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - e) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **25%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,25**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren 4MN i część terenu 5MN położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 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 § 15.

**§ 19.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **8MN** o powierzchni 4,5456 ha, **12MN** o powierzchni 1,6667 ha, **15MN** o powierzchni 1,0718 ha, **17MN** o powierzchni 2,2516 ha, **18MN** o powierzchni 2,7669 ha, **19MN** o powierzchni 4,0036 ha, **20MN** o powierzchni 7,8218 ha, **22MN** o powierzchni 0,3160 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - e) geometria dachów – dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **20%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,25**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **60%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) tereny 12MN, 15MN, 18MN, 19MN, 20MN położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny 19MN, 20MN i 22MN 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 – 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu 8MN z dróg 10KDW, 11KDW i 10KDD,
  - 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.

**§ 20.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **13MN** o powierzchni 2,0202 ha, **14MN** o powierzchni 1,6981 ha, **21MN** o powierzchni 0,5140 ha, **23MN** o powierzchni 0,2035 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 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 parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **25%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,25**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) część terenu 21MN położona jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny 21MN i 23MN 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 – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 21.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **9MN** o powierzchni 5,9784 ha, **10MN** o powierzchni 4,8599 ha, **11MN** o powierzchni 2,7065 ha, **16MN** o powierzchni 2,8919 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej:
    - o dachu płaskim – **do 7,0 m**,
    - o dachu stromym – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 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 parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **15%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,25**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **65%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- a) tereny 9MN, 10MN, 11MN w całości, a teren 16MN częściowo, położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
- b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu 10MN położona jest 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 – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 22.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1MN/U** o powierzchni 0,8675 ha, **2MN/U** o powierzchni 0,6653 ha, **4MN/U** o powierzchni 0,9233 ha, **5MN/U** o powierzchni 1,1113 ha, **6MN/U** o powierzchni 1,1461 ha, **7MN/U** o powierzchni 0,4975 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) funkcja usługowa w formie budynków lub lokali wbudowanych, dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - e) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - f) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **30%**,
  - h) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,5**,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **40%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) tereny oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 6MN/U i 7MN/U oraz część terenów 4MN/U i 5MN/U położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 1MN/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 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.

**§ 23.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **3MN/U** o powierzchni 2,8060 ha, **8MN/U** o powierzchni 1,1350 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) funkcja usługowa w formie budynków lub lokali wbudowanych, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- d) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
- e) wysokość zabudowy towarzyszącej:
  - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
  - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
- f) geometria dachów:
  - dla funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - dla funkcji usługowej: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych do 35°,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **20%**,
  - usługowej – **30%**,
- h) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,5**,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **50%**,
  - usługowej – **25%**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) tereny położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 3MN/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) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu 3MN/U z dróg przyległych, terenu 8MN/U z dróg 8KDW i 3KDD,
  - 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 elementarnych oznaczonych symbolami: **9MN/U** o powierzchni 0,3054 ha, **10MN/U** o powierzchni 0,3019 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) funkcja usługowa w formie budynków lub lokali wbudowanych, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - e) zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - f) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **30%**,
  - h) nadziemna intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **od 0,1 do 0,25**,
    - dla zabudowy usługowej – **od 0,1 do 0,4**,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **40%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren 9MN/U położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
- b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu 9MN/U – z drogi 8KDW, terenu 10MN/U – z dróg przyległych,
  - b) pozostałe warunki, w tym ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 14;
- 6) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 25.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **11MN/U** o powierzchni 0,0962 ha, **12MN/U** o powierzchni 0,1593 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa w formie budynków lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) funkcja usługowa w formie budynków lub lokali wbudowanych, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się zabudowę na granicy działek lub w odległości 1,5 m od granicy działki i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wysokość zabudowy i geometria dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **60%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 1,2**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **20%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) na terenie 12MN/U zlokalizowane są obiekty zabytkowe, oznaczone na rysunku planu, objęte ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 i ust. 2,
  - b) tereny położone są w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Łabusz, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i ust. 4;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;
- 6) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej dowolna;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 26.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **13MN/U** o powierzchni 1,7818 ha, **14MN/U** o powierzchni 0,4327 ha, **15MN/U** o powierzchni 0,7334 ha, **16MN/U** o powierzchni 1,3639 ha, **17MN/U** o powierzchni 0,6860 ha, **18MN/U** o powierzchni 0,3632 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) funkcja usługowa w formie budynków lub lokali wbudowanych, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wysokość zabudowy i geometria dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **40%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 1,0**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **40%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:



- a) teren 13MN/U i część terenu 15MN/U położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
- b) w terenach 13MN/U i 16MN/U znajdują się drzewa o charakterze pomnikowym, obowiązują ustalenia § 6 ust. 6,
- c) pozostałe ustalenia zawarte w § 6,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) na terenach zlokalizowane są obiekty zabytkowe, oznaczone na rysunku planu, objęte ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 i ust. 2,
  - b) tereny położone są w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Łabusz, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i ust. 4;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
- 6) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej dowolna,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 27.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1MN/UT** o powierzchni 0,6315 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - d) zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - e) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **25%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,5**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 1MN/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 – 1500 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 ogólnymi § 15.

**§ 28.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2MN/UT** o powierzchni 6,0322 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej:
    - o dachu płaskim – **do 7,0 m**,
    - o dachu stromym – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:

- o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
- o dachu stromym – **do 6,0 m**,
- e) geometria dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **20%**,
  - usługowej – **30%**,
- g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,5**,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **60%**,
  - usługowej – **40%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6 ;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 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 położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.4;
- 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 terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **4MN/UT** o powierzchni 0,5205 ha, **5MN/UT** o powierzchni 0,8207 ha, **6MN/UT** o powierzchni 1,2943 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej – **do 9,5 m**,
  - d) zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - e) geometria dachów – dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **25%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,5**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) tereny położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6 ;
- 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.

**§ 30.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **3MN/UT** o powierzchni 1,0214 ha, **7MN/UT** o powierzchni 1,3993 ha, **8MN/UT** o powierzchni 2,9879 ha, **9MN/UT** o powierzchni 1,6116 ha, **10MN/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) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) wysokość zabudowy głównej:
    - o dachu płaskim – **do 7,0 m**,
    - o dachu stromym – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 m**,
  - e) geometria dachów:
    - geometria dachów – dachy strome, dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie dachem płaskim parterowych części budynków głównych na powierzchni stanowiącej do 40% powierzchni zabudowy budynku oraz parterowej zabudowy towarzyszącej,
    - w terenach 8MN/UT, 9MN/UT, 10MN/UT dopuszcza się dachy płaskie,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **20%**,
    - usługowej – **30%**,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,5**,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **60%**,
    - usługowej – **40%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) tereny 3MN/UT, 7MN/UT, 8MN/UT i 9MN/UT położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny 8MN/UT, 10MN/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 – 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 7) na terenie 10MN/UT występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, na terenie 9MN/UT występuje pas technologiczny ochrony sieci, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 6;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 31.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **11MN/UT** o powierzchni 0,7610 ha, **12MN/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) funkcja mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu w budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy głównej:
    - o dachu płaskim – **do 7,0 m**,
    - o dachu stromym – **do 9,5 m**,
  - d) wysokość zabudowy towarzyszącej:
    - o dachu płaskim – **do 3,5 m**,
    - o dachu stromym – **do 6,0 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,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **20%**,
- usługowej – **30%**,
- g) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,5**,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – **60%**,
  - usługowej – **40%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren 12MN/UT położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny 11MN/UT, 12MN/UT 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 – 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) część terenu 11MN/UT znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3;
- 7) na części terenu 12MN/UT występuje pas technologiczny ochrony sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 6;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 32.** Dla terenu elementarnego 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 10,0 m**,
  - c) wysokość zabudowy towarzyszącej – **do 6,0 m**,
  - c) geometria dachów – dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **60%**,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 1,2**,
  - 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 8KDW,
  - b) pozostałe warunki i ilość miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 5) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 33.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1US/UT** o powierzchni 0,5499 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren sportu i rekreacji lub usług 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) wysokość zabudowy towarzyszącej – **do 6,0 m**,
  - d) geometria dachów – dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – **60%**,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,1 do 0,5**,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **30%**,
- 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 – 1500 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.

**§ 34.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1R/ZN** o powierzchni 8,1919 ha, **2R/ZN** o powierzchni 22,2292 ha, **3R/ZN** o powierzchni 6,6663 ha, **4R/ZN** o powierzchni 18,7656 ha, **5R/ZN** o powierzchni 2,1719 ha, **6R/ZN** o powierzchni 4,0344 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - b) w terenach 1R/ZN, 2R/ZN i 3R/ZN istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania,
  - c) nakaz lokalizacji komunalnych zbiorników wód opadowych i roztopowych w terenach 4R/ZN i 6R/ZN w strefach wskazanych na rysunku planu,
  - d) na terenach 2R/ZN, 4R/ZN dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i ciągów pieszych o nawierzchni gruntowej ulepszonej z zastosowaniem kruszyw naturalnych, polany obserwacyjne, ścieżki edukacyjne, pomosty i przejścia, pod warunkiem zachowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **85%**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) tereny położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) dla terenów 3R/ZN, 4R/ZN, 5R/ZN, 6R/ZN pełniących rolę korytarza ekologicznego Pobrzeża Zachodniopomorskiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7;
  - c) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren 1R/ZN położony jest częściowo w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 1,
  - b) tereny 1R/ZN, 2R/ZN i 6R/ZN położone częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) tereny 1R/ZN, 2R/ZN, 3R/ZN, 4R/ZN, 5R/ZN, 6Z/RN położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
- 6) część terenu 6R/ZN położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4;
- 7) tereny 3R/ZN, 4R/ZN, 5R/ZN, 6Z/RN położone są w obszarze polderu melioracyjnego Łabusz, obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 i 6;
- 8) na terenach 3R/ZN i 6R/ZN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 6;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami § 14;
- 10) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 35.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1RZ/ZN** o powierzchni 10,9871 ha, **2RZ/ZN** o powierzchni 6,3653 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - b) w terenie 1RZ/ZN istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania,
  - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **95%**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz likwidacji zakrzewień i pasów szuwarów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków,
  - b) ochrona zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - c) na terenach występuje siedlisko przyrodnicze – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510), obowiązują ustalenia § 6 ust. 6,
  - d) dla ww. terenów, pełniących rolę korytarza ekologicznego Pobrzeża Zachodniopomorskiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7;
  - e) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 5) część terenów położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
- 6) tereny położone są w obszarze polderu melioracyjnego Łabusz, obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 i ust. 6;

- 7) na terenach występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 6;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej - zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 36.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1KDL** o powierzchni 5,9618 ha, **2KDL** o powierzchni 1,6644 ha, **3KDL** o powierzchni 1,9979 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) chodnik co najmniej jednostronny,
  - c) droga rowerowa,
  - d) obiekty i urządzenia pomocnicze, niezbędne dla funkcjonowania drogi, w tym elementy odwodnienia,
  - e) dopuszcza się drogę pieszko-rowerową bez wydzielania poszczególnych elementów,
  - f) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
  - g) w drodze oznaczonej symbolem 2KDL dopuszcza się zatoki postojowe dla samochodów osobowych,
  - h) istniejące drzewa do zachowania z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 3;
  - 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 położona 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 terenów 1KDL i 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 ust. 3;
- 7) część terenu 1KDL położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4;
- 8) na terenie 2KDL występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, na terenie 1KDL występuje pas technologiczny ochrony sieci, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 6;
- 9) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 37.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** o powierzchni 0,3269 ha, **2KDD** o powierzchni 0,5682 ha, **3KDD** o powierzchni 0,8480 ha, **4KDD** o powierzchni 0,4018 ha, **5KDD** o powierzchni 0,3184 ha, **6KDD** o powierzchni 0,4822 ha, **7KDD** o powierzchni 0,3501 ha, **8KDD** o powierzchni 0,3653 ha, **9KDD** o powierzchni 1,3892 ha, **10KDD** 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) chodnik co najmniej jednostronny,
  - c) dopuszcza się drogi rowerowe, współdzielone z ruchem pieszych lub jako pas wydzielony z jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów pod warunkiem oddzielenia kolorystycznego i zachowania bezpieczeństwa ruchu;
  - d) obiekty i urządzenia pomocnicze, niezbędne do funkcjonowania drogi, w tym odwodnienia,
  - e) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
  - f) istniejące drzewa do zachowania z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 3;
  - g) 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, 5KDD i 6KDD 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) teren 9KDD położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
- 7) na terenie 6KDD występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, na terenie 5KDD występuje pas technologiczny ochrony sieci, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 6;
- 8) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 38.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW** o powierzchni 0,1056 ha, **2KDW** o powierzchni 0,3098 ha, **3KDW** o powierzchni 0,1269 ha, **4KDW** o powierzchni 0,0674 ha, **5KDW** o powierzchni 0,0405 ha, **6KDW** o powierzchni 0,1045 ha, **7KDW** o powierzchni 0,1659 ha, **8KDW** o powierzchni 0,3447 ha, **9KDW** o powierzchni 0,3716 ha, **10KDW** o powierzchni 0,2333 ha, **11KDW** o powierzchni 0,2140 ha, **12KDW** o powierzchni 0,1126 ha, **13KDW** o powierzchni 0,2443 ha, **14KDW** o powierzchni 0,2704 ha, **15KDW** o powierzchni 0,4466 ha, **16KDW** o powierzchni 0,3465 ha, **17KDW** o powierzchni 0,1506 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się pieszo-jezdnie,
  - c) obiekty i urządzenia pomocnicze, niezbędne do funkcjonowania drogi, w tym odwodnienia,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenów 2KDW, 6KDW, 7KDW położona jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
  - b) część terenów 1KDW, 2KDW, 11KDW położona jest w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) teren 17KDW położony jest w obszarze polderu melioracyjnego Łabusz, obowiązują ustalenia § 9 i § 11;
- 6) na terenie 17KDW występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 6.

**§ 39.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** 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 niezbędne do funkcjonowania, w tym odwodnienie,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony jest w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

**§ 40.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **25%**,
  - c) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia § 8;
  - d) 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 8KDW,
  - b) korzystanie z miejsc postojowych w pasie drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14.

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

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, 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,
- 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 4E, 8E, 18E 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna, 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 1K położony jest w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 1;
  - b) teren 7K położony jest w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14.

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

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa, przepompownia wód opadowych i roztopowych,
- 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.



**§ 44.** Dla terenów elementarnych 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6;
- 4) na terenie 1WS występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, 4 i 6;
- 5) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 45.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL** o powierzchni 39,0005 ha, **2ZL** o powierzchni 1,2223 ha, **3ZL** o powierzchni 50,5373 ha, **4ZL** o powierzchni 0,2221 ha i **5ZL** 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **95%**;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) na części terenów 1ZL i 3ZL ustanowiony jest użytek ekologiczny „Bagna Mścice”, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3,
  - b) w terenach 1ZL, 3ZL i 5ZL występuje siedlisko przyrodnicze łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, obowiązują ustalenia § 6 ust. 6,
  - c) w terenie 3ZL występują siedliska przyrodnicze sosnowy bór bagienny oraz łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, obowiązują ustalenia § 6 ust. 6,
  - d) dla ww. terenów, pełniących rolę korytarza ekologicznego Pobrzeża Zachodniopomorskiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7,
  - e) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu 1 ZL położona częściowo w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 5) część terenów 3L i 5L położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tereny 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL położone są w obszarze polderu melioracyjnego Łabusz, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i § 11;
- 6) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 46.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN** o powierzchni 19,3127 ha, **2ZN** o powierzchni 0,6287 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:
  - a) tereny położone są w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) teren 1ZN pełni rolę korytarza ekologicznego Pobrzeża Zachodniopomorskiego, obowiązują ustalenia § 6 ust. 7;
  - c) pozostałe ustalenia zawarte w § 6;
- 4) teren 1ZN częściowo położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;

- 5) teren ZZN położony jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4;
- 6) obsługa komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 47.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni 0,2694 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) obiekty rekreacyjne, mała architektura,
  - c) dopuszcza się utwardzone ciągi piesze o nawierzchni z kruszyw naturalnych,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **80%**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren położony jest w strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1-3,
  - b) pozostałe ustalenia zawarte w § 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;
- 7) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14.

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

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – stacja pomp wód opadowych, wał przeciw-powodziowy;
- 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, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
- 5) ochrona wału przeciwpowodziowego - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 4;
- 6) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami § 14.

#### **Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 49.** 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.

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

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

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