

Projekt

z dnia 31 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 23 stycznia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LX/713/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jamno Wschód w Koszalinie, zmienioną uchwałą Nr VI/58/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie zmiany granic obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jamno Wschód, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Wschód” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 189,116 ha, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenów, znajdujących się w granicach planu, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami towarzyszącymi, terenów zieleni urządzonej i naturalnej, a także określenie zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej i drogowej.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne planu.

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

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekraczać przy lokalizacji lica ścian zewnętrznych budynków, słupów wiat i tymczasowych obiektów budowlanych, przy czym linia ta nie dotyczy części podziemnych, całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu; elementy architektoniczne takie jak: schody i pochylnie wejściowe, okapy dachów, rury spustowe, tarasy na gruncie, wykusze i tym podobne elementy mogą być wysunięte przed tę linię na odległość nie większą niż 2,0 m;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy sytuować minimum 60% długości lica ścian zewnętrznych budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części podziemnych, całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu; elementy architektoniczne takie jak: schody i pochylnie wejściowe, okapy dachów, rury spustowe, tarasy na gruncie, wykusze i tym podobne elementy mogą być wysunięte przed tę linię na odległość nie większą niż 2,0 m;
- 4) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług, o uciążliwościach nieprzekraczających dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach prawa względem zabudowy mieszkaniowej;
- 6) **obiekty rekreacyjne** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia, stałe i tymczasowe, służące sportowi i rekreacji czynnej, takie jak: siłownia, plac zabaw, boisko, kort tenisowy, strzelnica, skatepark, tor jazdy, park linowy, minigolf.

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

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 6) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 7) **US/ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 8) **PEF** – teren produkcji energii – elektrownia słoneczna;
- 9) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 10) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 11) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 12) **KDW** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 13) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 14) **KP/IT** – teren komunikacji pieszo-rowerowej i infrastruktury technicznej;
- 15) **E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 16) **K** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 17) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 18) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

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

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

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

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

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) zakaz lokalizowania składowisk odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 3) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego – teren zamkniętego cmentarza ewangelickiego wraz z zachowanym starodrzewem, oznaczoną na rysunku planu, w której granicach ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru, ukształtowanie terenu, rozplanowanie zieleni, ścieżek;
- 4) ustala się warunki ochrony obszaru, o którym mowa w pkt 3:
- a) utrzymanie istniejącego ukształtowania oraz kompozycji pokrycia terenu (rozplanowanie zieleni, ścieżek, składu gatunkowego zieleni),
 - b) utrzymanie istniejącego starodrzewu,
 - c) zagospodarowanie w formie lapidarium lub w innej formie upamiętniającej cmentarz z zachowaniem kamieni nagrobnych,
 - d) wszelkie prace przeprowadzać w porozumieniu ze służbami konserwatora zabytków;
- 5) ochronie konserwatorskiej podlega zagroda obejmująca zabytkowe budynki – dom i budynek inwentarski, oznaczona na rysunku planu, wpisana do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) dla budynków zabytkowych, o których mowa w pkt 5 ustala się:
- a) dopuszczenie rozbudowy lub nadbudowy w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - wysokość rozbudowanej lub nadbudowywanej części nie przekroczy wysokości obiektu istniejącego,
 - rozbudowa lub nadbudowa nie spowoduje zmiany elewacji frontowej,
 - rozbudowa lub nadbudowa zlokalizowana będzie po stronie przeciwnej elewacji frontowej, a jej obrys nie będzie wychodził poza linie wyznaczone przez lico elewacji bocznych,
 - kąt pochylenia połaci głównych dachu nad częścią rozbudowywaną lub nadbudowywaną, będzie równy kątowi pochylenia połaci głównych obiektu istniejącego,
 - b) wszelkie prace budowlane powinny być prowadzone przy użyciu tego samego rodzaju materiałów co oryginalna substancja, z dopuszczeniem stosowania współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie, z zakazem stosowania sidingu i blachodachówki,
 - c) nakaz ochrony kompozycji elewacji przez:
 - zachowanie rysunku i kompozycji architektonicznej elewacji frontowej,
 - zachowanie detali architektonicznych lub ich odtworzenie,
 - d) zakaz montowania na elewacjach frontowych oraz na połaciach dachów od strony elewacji frontowej urządzeń technicznych, w tym fotowoltaicznych i klimatyzacyjnych, a także prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych;

- e) nakaz kompleksowego wykonywania robót budowlanych na całości elewacji z zastosowaniem jednolitych rozwiązań: architektonicznych, dekoracyjnych, kolorystycznych, materiałowych; nakaz nie dotyczy robót budowlanych naprawczych i konserwacyjnych prowadzonych w trybie bieżącego utrzymania stanu technicznego obiektu lub w trybie interwencyjnym,
- f) rozbiórka obiektu jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą organu ochrony zabytków, po wykonaniu ekspertyzy technicznej obiektu; przed rozpoczęciem robót związanych z rozbiórką obiektu należy wykonać jego inwentaryzację i przekazać jeden egzemplarz do organu ochrony zabytków.

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

- 1) do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: „KDZ”, „KDL” i „KDD”,
 - b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej i infrastruktury technicznej „KP/IT”,
 - c) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem „ZP”,
 - d) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami: „US” i „US/ZP”,
 - e) teren usług publicznych oznaczony symbolem „UP”;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych,
 - b) czytelną organizację ciągów pieszych i placów, wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zielenią,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnie z § 12.
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych w połączeniu z wiatą przystankową komunikacji autobusowej, stanowiące jednolity pod względem architektonicznym obiekt budowlany w pasach drogowych dróg publicznych.

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

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

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

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

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

- 1) w celu ochrony przed powodzią lub zalaniem, nakazuje się posadowienie parterów budynków na rzędnej powyżej 1,5 m n.p.m
- 2) określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych, w tym zakaz zabudowy, tworzenia hałd i nasypów, zwiększania rzędnych terenu oraz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m, w odległości 7,5 m liczonej w poziomie od osi linii w obu kierunkach;
- 3) oś symetrii linii napowietrznych, o których mowa w pkt 2 wyznaczają słupy;
- 4) pasy technologiczne ochronne, o których mowa w pkt 2 obowiązują do czasu likwidacji, relokacji lub skablowania linii napowietrznej;
- 5) określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż kablowych linii elektroenergetycznych, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych, w tym zakaz zabudowy:
 - a) w odległości 1,5 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu SN-15 kV w obu kierunkach,
 - b) w odległości 1,0 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu nN-0,4 kV w obu kierunkach;
- 6) pasy technologiczne ochronne, o których mowa w pkt 5 obowiązują do czasu likwidacji lub relokacji sieci;
- 7) na obszarze planu znajdują się sieci gazowe:
 - a) sieci przesyłowe gazociągu wysokiego ciśnienia:
 - Dn 200, relacji Koszalin – Sławno, rok budowy 1981,

- Dn 700, relacji Szczecin – Gdańsk: Koszalin – Słupsk, rok budowy 2015,

b) sieci średniego i niskiego ciśnienia;

8) wzdłuż gazociągów, o których mowa w pkt 7 wyznacza się strefy kontrolowane wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych w tym:

a) o szerokości 20 m liczonej w poziomie od osi gazociągu DN 200, w obu kierunkach,

b) o szerokości 6 m liczonej w poziomie od osi gazociągu DN 700, w obu kierunkach;

9) w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,

b) zakaz sytuowania drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,

c) dopuszcza się skrzyżowania gazociągów z drogami i innymi inwestycjami liniowymi,

10) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach, przez które przebiegają gazociągi, jak i w obszarze strefy kontrolowanej tych gazociągów mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;

11) należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż istniejących, a także projektowanych gazociągów, o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;

12) w strefach kontrolowanych dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci gazowych.

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

1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;

2) zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji;

3) obiektów sanitarnych, rekreacyjnych, gastronomicznych oraz namiotów, lokalizowanych w związku z krótkotrwałymi imprezami na terenach oznaczonych symbolami „US”, „US/ZP”, „ZP” i „UP”;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych w połączeniu z wiatą przystankową komunikacji autobusowej, stanowiącą jednolity pod względem architektonicznym obiekt budowlany w pasach drogowych dróg publicznych;

5) utwardzenia dróg do czasu ich realizacji w układzie docelowym.

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

1) obiekty budowlane należy projektować i realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;

2) zapewnić wykonywanie czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

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

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

- 1) w zakresie systemu komunikacji, ustala się:
 - a) powiązanie układu drogowego obszaru planu z miejskim układem drogowym poprzez skrzyżowania istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych z drogami publicznymi graniczącym z obszarem planu od strony zachodniej;
 - b) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez:
 - projektowane i istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami „KDZ”, „KDL” i „KDD”,
 - projektowane i istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolem „KDW”,
 - projektowaną komunikację pieszo-rowerową oznaczoną symbolem „KP”,
 - projektowaną komunikację pieszo-rowerową i infrastruktury technicznej oznaczoną symbolem „KP/IT”,
 - c) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z dróg przyległych,
 - d) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - e) dopuszcza się realizację warstwy izolacji termicznej na istniejących obiektach, wchodzącą w obszar pasa drogowego, bez konieczności regulacji granic działek pasów drogowych;
- 2) realizacja dróg rowerowych na terenach dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, ustala się:
 - a) lokalizacja nowego obiektu lub wykonanie robót budowlanych jak: budowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania powodujących wzrost potrzeb parkingowych wymaga, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
 - dla obiektów rekreacyjnych lub sportowych – 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów usług zdrowia – 1 stanowisko na 5 gabinetów, przy czym nie mniej niż 3 stanowiska,
 - dla szkół, żłobków, przedszkoli – 2 stanowiska na 1 salę pobytu,

- dla pozostałych obiektów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;

- b) na działkach, na których realizowana jest zabudowa usługowa oraz obiekty rekreacyjne lub sportowe należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych, o których mowa w lit. a,
- c) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszcza się realizację miejsc postojowych lub parkingów dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym,
- d) stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w lit. c nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w lit. a i b z wyłączeniem miejsc dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane na terenie planu sieci infrastruktury w powiązaniu z sieciami zlokalizowanymi w drogach publicznych graniczących z obszarem planu od strony zachodniej;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 3) sieci uzbrojenia terenu, należy prowadzić w pasach drogowych, terenach infrastruktury technicznej, zieleni naturalnej, terenach energetyki, a także na innych terenach zgodnie z § 4 pkt 3;
- 4) ustalenia planu nie ograniczają budowy, przebudowy, rozbudowy, zastosowania parametrów innych niż określone ustaleniami planu, a także zastosowania rozwiązań zamiennych i likwidacji infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) na cele socjalno-bytowe należy realizować z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego w granicach miasta Koszalina, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
 - b) w przypadku braku sieci wodociągowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 6) odprowadzenie ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez system sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno położonej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wyłącznie indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe,
 - c) lokalizacja przepompowni ścieków w miejscach wyznaczonych w planie, a także na innych terenach zgodnie z § 4 pkt 3;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe do Kanału Łabusz położonego poza granicami planu,
- b) w granicach działek przeznaczonych pod zabudowę wody opadowe nakazuje się odprowadzić na własny nieutwardzony teren pod warunkiem nieprzekraczania jego chłonności;
- c) w przypadku przekroczenia chłonności terenu nadmiarowe ilości wód nakazuje się retencjonować i wykorzystywać gospodarczo;
- d) dopuszcza się odprowadzenie nadmiarowych ilości wód do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem odgałęzień:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej średnicy DN 100,
 - z pozostałych terenów o maksymalnej średnicy DN 160,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów na terenach innych niż mieszkaniowe do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zamkniętej o średnicy nie mniejszej niż DN300 oraz otwartej w postaci rowów i kanałów,
- f) w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej bilansującej obszarowo zasoby wód zlewni oraz w celu ograniczenia ryzyka przekroczenia stanu wód kanału Łabusz, nakazuje się zastosowanie komunalnych zbiorników wód opadowych i roztopowych, położonych na terenie planu i poza jego granicami, spowalniających zrzut wód do kanału Łabusz z zastosowaniem podczyszczania tych wód przed zrzutem do zbiornika,
- g) w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi – nakazuje się ich przebudowę z zachowaniem ciągłości odpływu wód gruntowych z obszaru obsługiwanego przez te urządzenia,
- h) nakazuje się zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do urządzeń melioracyjnych,
- i) dopuszcza się spływ powierzchniowy z dróg do rowów;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, a także poprzez stacje transformatorowe,
- b) lokalizacja stacji transformatorowych w miejscach wyznaczonych w planie z dopuszczeniem zgodnym z § 4 pkt 3,
- c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru, a także poprzez turbiny w procesie kogeneracji lub trigeneracji,
- d) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów z zakresu elektrowni wiatrowych,
- e) przez teren planu przebiegają elektroenergetyczne sieci napowietrzne średnich i niskich napięć, generują one ograniczenia, o których mowa w § 11 pkt 2 i 5;

9) zaopatrzenie w gaz:

- a) z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) przez teren planu przebiegają sieci gazowe wysokich ciśnień, generują one ograniczenia, o których mowa w § 11 pkt 9;

10) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z indywidualnych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w tym gazowych, oraz innych z zastrzeżeniem, że źródła ciepła, w których następuje spalanie paliw, muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych oraz w przepisach obowiązujących w tym zakresie na terenie województwa zachodniopomorskiego,
- b) dopuszcza się lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię ciepłą ze źródeł odnawialnych oraz z instalacji kogeneracji lub trigeneracji;

11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;

12) minimalne parametry projektowanej infrastruktury technicznej:

- a) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \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, sieci oświetlenia ulicznego,
- e) sieci gazowej śr/c i n/c o minimalnej średnicy \varnothing 63,
- f) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe uzbrojenie podziemne, w tym kanały technologiczne.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość budynków do 10,0 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6;
- d) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
- e) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 40 % rzutu poziomego budynku oraz na parterowych budynkach garażowych i gospodarczych;
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
- g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;

- 4) części terenu 6MN położone w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 5) tereny 2MN, 3MN i 6MN położone w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 6) na terenach 1MN, 6MN, 7MN i 8MN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 500 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą 15 m.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - d) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 40% rzutu poziomego budynku oraz na parterowych budynkach garażowych i gospodarczych;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) część terenu 9MN, 12MN, 16MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN i 27MN położona w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;

- 5) część terenu 16MN, 20MN, 21MN i 26MN położone w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 6) na terenie 15MN oraz na fragmencie terenów 12MN, 19MN, 22MN, 25MN i 27MN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii oraz na fragmencie terenu 21MN występuje pas technologiczny ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 7) na fragmentach terenów 26MN, 27MN i 28MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
 - a) dojazd do terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, z wyłączeniem:
 - terenu 23MN, dla którego ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 13KDD, 14KDD i 15KDD,
 - terenu 26MN, dla którego ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 12KDW i 15KDD
 - b) w przypadku braku dostępu do dróg, o których mowa w lit. a, dopuszcza się komunikację z drogi publicznej 1KDZ;
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m².

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6:
 - dla dachów stromych do 10 m,
 - dla dachów płaskich do 8 m,
 - a) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;

- 3) części terenów 13MN, 14MN, 17MN i 18MN położone w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
- 4) części terenów 17MN, 18MN, 30MN i 31MN położone w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 5) na fragmentach terenów 30MN i 31MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania:
 - a) dojazd do terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, z wyłączeniem:
 - terenów 11MN i 14MN dla których ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 4KDD, 6KDD i 9KDD,
 - terenu 18MN dla którego ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 1KDL, 11KDD i 12KDD,
 - terenu 30MN dla którego ustala się dojazd z dróg oznaczonych symbolem 16KDD i 17KDD;
 - b) w przypadku braku dostępu do dróg, o których mowa w lit. a, dopuszcza się komunikację z drogi publicznej 1KDZ,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

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

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

- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1500 m² z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla każdych dwóch nowo wydzielanych działek ustala się wspólny zjazd z drogi 1KDZ, zgodnie z § 10 pkt 2 lit. c.

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

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

- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej 1000 m²,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 500 m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą 15 m.

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

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

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) usługi lokalizować w parterze budynku,
 - c) wysokość budynku do 10 m,
 - d) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, dopuszcza się zachowanie pochylenia dachu w istniejącym budynku,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30 %,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług publicznych z zakresu edukacji, zdrowia, pomocy społecznej, kultury;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się place zabaw i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- e) wysokość budynków do 12 m,
 - f) wysokość innych obiektów budowlanych do 4 m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25 %,
 - i) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 0,75,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
 - 4) teren położony w określonej na rysunku planu strefie występowania zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4 lit. a, b, c;
 - 5) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
 - 6) na terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 15 kV wraz z pasami technologicznymi ochrony tych linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
 - 8) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m².

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

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wysokość budynków do 12 m,
 - e) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie, łukowe;
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50 %,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 0,55,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25 %;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;

- 5) na terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren produkcji energii - elektrownia słoneczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 5 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki poza terenem zajęтым przez panele fotowoltaiczne,
 - d) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,
 - e) dopuszcza się urządzenia towarzyszące elektrowni słonecznej oraz sieci infrastruktury technicznej;

- 3) część terenu położona w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 4) na terenie występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8÷12;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 6) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja – przepompownia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 4 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - c) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej - parkowej;

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

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
 - b) dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchni naturalnej lub z kruszywa,
 - c) nakaz lokalizacji komunalnych zbiorników wód opadowych i roztopowych;
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85%,
 - f) zagospodarowanie zielenią w postaci kompozycji kęp drzew i krzewów wzdłuż terenów komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
 - b) dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchni naturalnej lub z kruszywa,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85%,

- d) zagospodarowanie zielenią w postaci kompozycji kęp drzew i krzewów;
- 3) fragment terenu położony w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 5) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 6) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
- 8) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jezdnia z dwoma pasami ruchu; dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie ilości pasów ruchu,
- c) droga rowerowa,
- d) chodnik co najmniej jednostronny,
- e) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
- f) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
- g) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej 20 lat oraz zadrzewień przydrożnych z zastrzeżeniem § 6 pkt 4 lit. c,
- h) nakaz nasadzeń zielenią wysoką z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną;

3) zasady dotyczące obsługi terenów przylegających do pasa drogowego i miejsc parkingowych: zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;

5) teren częściowo położony w określonej na rysunku planu strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 1 i 2;

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

7) na fragmencie terenu występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia w § 11 pkt 2 ÷ 4;

8) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, określone w ustaleniach zawartych w § 11 pkt 8 ÷ 12;

9) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

§ 38. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** o powierzchni 1,1306 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
- c) chodnik co najmniej jednostronny,
- d) dopuszcza się drogę rowerową jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów drogi,
- e) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
- f) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej 20 lat oraz zadrzewień przydrożnych z zastrzeżeniem § 6 pkt 4 lit. c,
- g) nakaz uzupełnienia alei drzew nowymi nasadzeniami,

- h) nowe nasadzenia z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla której zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8;
- 5) na fragmencie terenu występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV wraz z pasem technologicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia w § 11 pkt 2 ÷ 4;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej i infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz zabudowy,
- c) teren zagospodarować jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów drogi,
- d) utwardzenie drogi dla pieszych i rowerów nawierzchnią rozbieralną,
- e) sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;

3) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15,

4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

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

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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

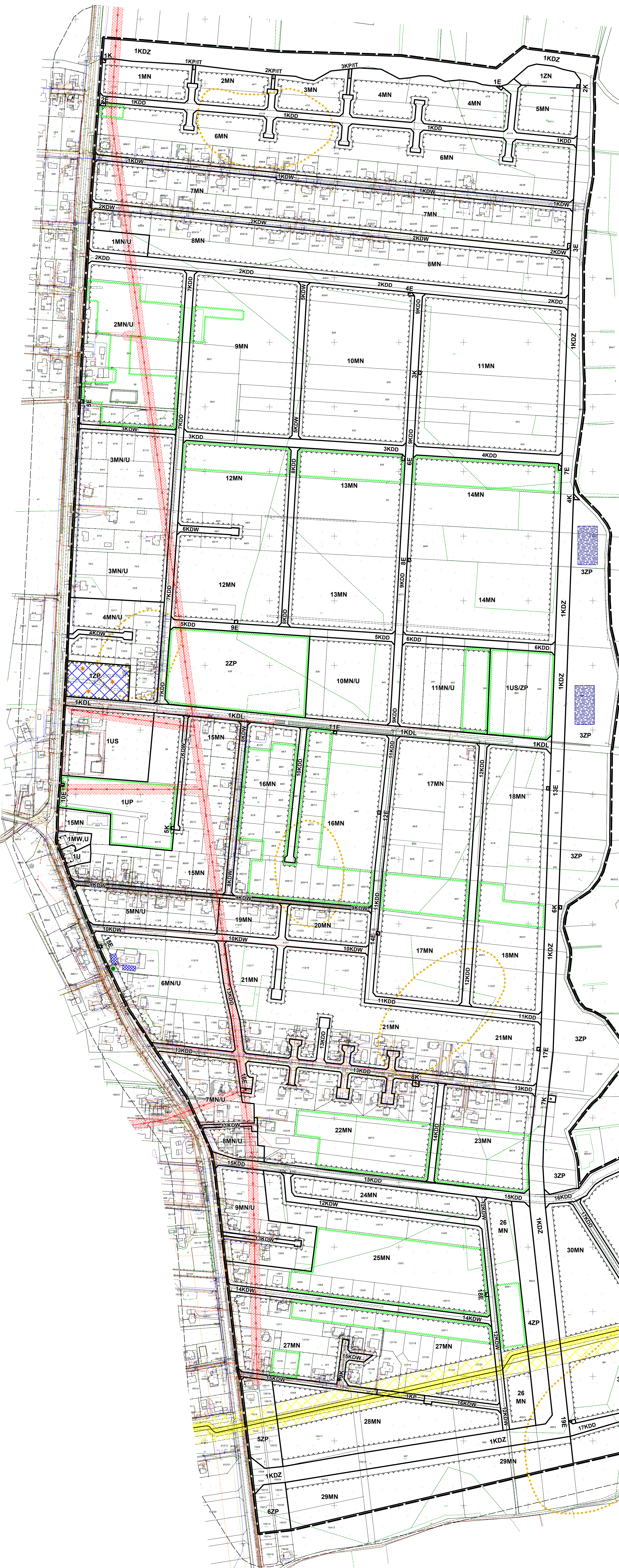
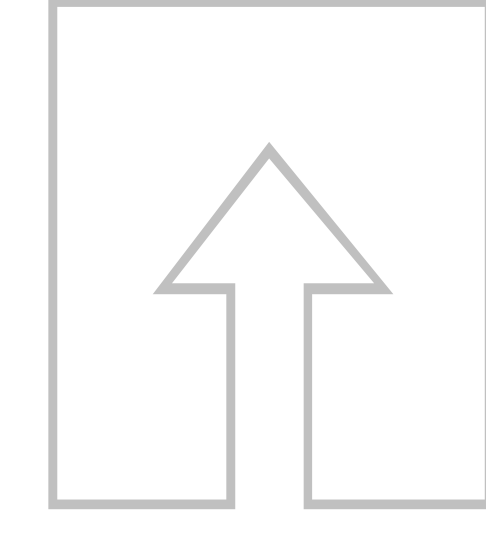
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Koszalinie

Artur Wezgraj

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "JAMNO-WSCHÓD" W KOSZALINIE

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000

100 0 100 200 m
PODZIAŁKA



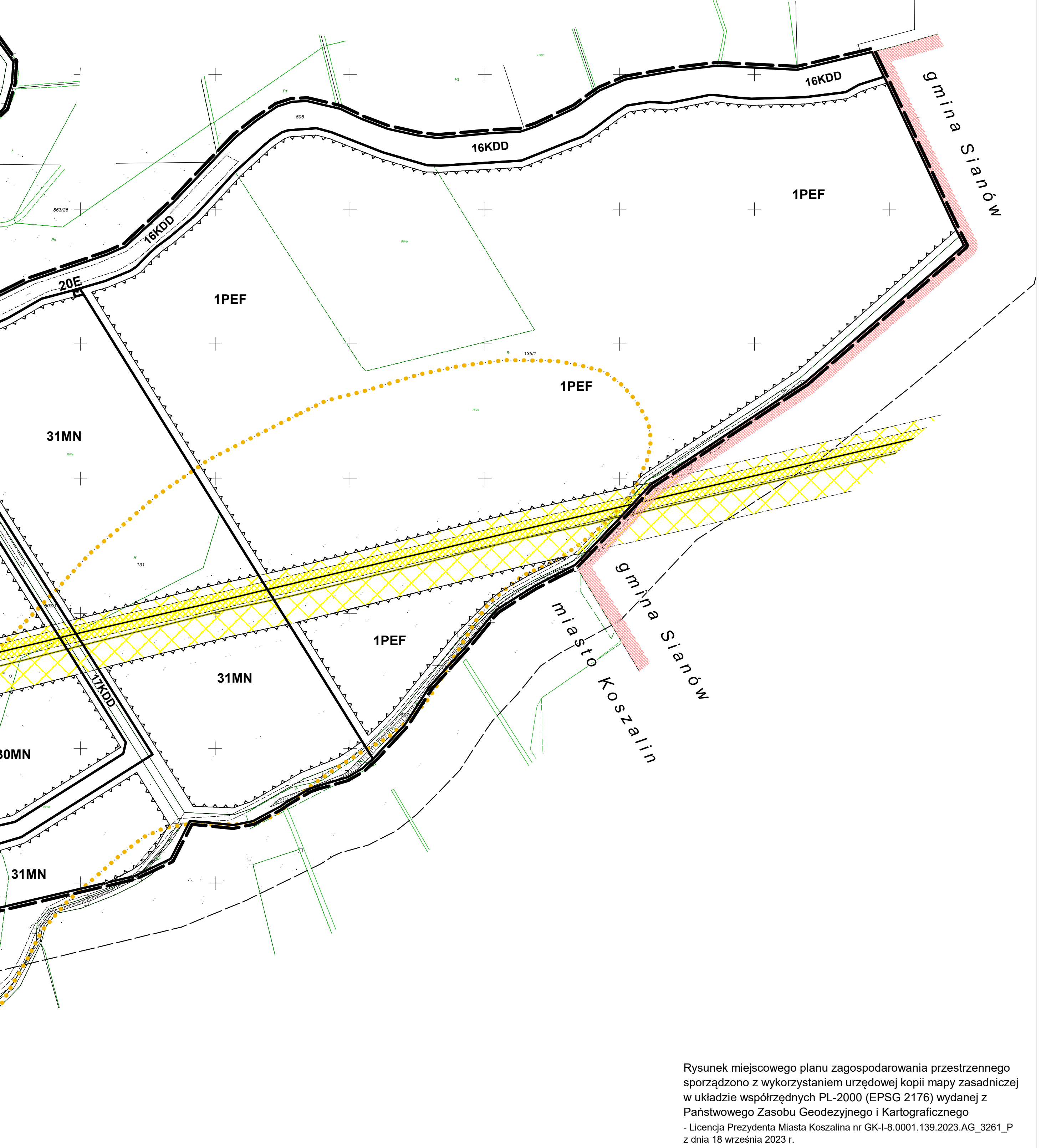
OZNACZENIA stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW,U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciągliwych
- MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U** tereny zabudowy usługowej
- UP** teren zabudowy usług publicznych
- US** teren sportu i rekreacji
- US/ZP** teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- PEF** teren produkcji energii - elektrownia słoneczna
- KDZ** teren drogi zbiorczej
- KDL** teren drogi lokalnej
- KDD** teren drogi dojazdowej
- KDW** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP** teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KP/IT** teren komunikacji pieszo-rowerowej i infrastruktury technicznej
- E** teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K** teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- ZN** teren zieleni naturalnej
- ZP** teren zieleni urządzonej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do likwidacji, relokacji lub skablowania
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN700
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN200

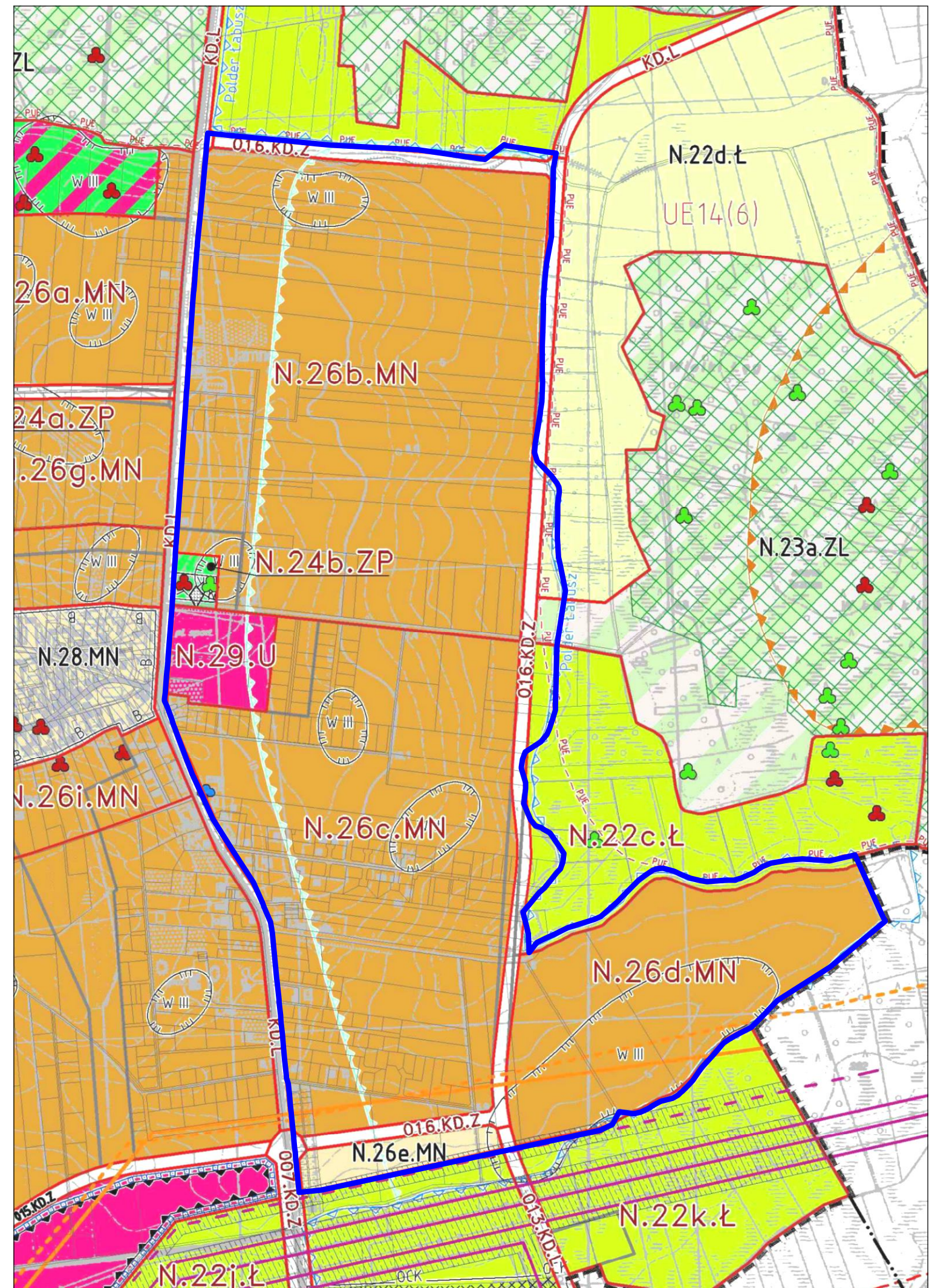
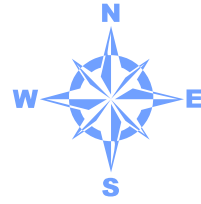
OZNACZENIA INFORMACYJNE nie będące ustaleniami planu miejscowego:

- zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- obszary zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- pas technologiczny ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przeznaczonej do likwidacji, relokacji lub skablowania
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN200
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN700
- strefa występowania szkodliwych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody
- drzewo o charakterze pomnikowym
- rośliny objęte ochroną gatunkową
- strefa lokalizacji komunalnego zbiornika wód opadowych i roztopowych
- granica miasta Koszalin

C cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Jamno-Wschód" w Koszalinie znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"



Uchwała Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r.
**Wyrus ze Studium uwańkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina
ze zmianami - Skala 1:10 000**



Informacje ogólne

- Granice obszaru objętego studium
 - Granice miasta Koszalin
 - Granice sąsiednich gmin
 - Granice jednostek planistycznych
 - Oznaczenia jednostek planistycznych
 - Proponowane kierunki granic miasta Koszalin
 - Granice własności (granicze ciałek geodezyjnych)
- Funkcje dominujące**
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MW/PP Tereny zabudowy mieszanej wido- i jednorodzinnej
 - MS Tereny zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej
 - U Tereny zabudowy usługowej
 - U/UK Tereny centrów handlowo-usługowych
 - P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
 - P/U Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
 - U Tereny zamknięte
 - ZP Tereny zieleni parkowej
 - ZC Tereny cmentarne
 - TD Tereny ogrodów działkowych
 - ZL Tereny zieleni naturalnej
 - L Tereny zieleni sadowej i ogrodowej
 - R Tereny rolne w tym upraw sadowo-ogrodniczych
 - WS Tereny powierzchniowe wodne
 - US/UP Tereny usług sportu i rekreacji w zieleń parkowej
 - U/UP Tereny usług w zieleń parkowej
 - U/UP Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkalnej
 - ZP/U Tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem turystycznym
 - Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²
 - Obszary wymagające przekształceń, renowacji, rekonstrukcji i rewitalizacji

Komunikacja

- DKS Droga klasy ekspresowej
 - EKD Droga klasy przyspieszonej
 - OKD Droga klasy głównej
 - MDK Droga klasy zbiorczej
 - KD Droga klasy lokalnej
 - Linia kolejowa normalnotorowa
 - Linia kolejowa wąskotorowa
 - Warstwowy przebieg drogi ekspresowej
 - Warstwowy przebieg tras komunikacyjnych
 - Istniejąca i projektowana wiadukty
 - Główna szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej
 - Europejska trasa rowerowa
- Inżynieria**
- TW Istniejące ujęcie wody
 - TO Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
 - TC Istniejące kotłownie
 - TE Istniejące i projektowane główne punkty załadunku energetycznego 100/15kV
 - Istniejące elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV i 440kV
 - Projektowane elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV
 - Granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią
 - Granice podleń lądowych - obszary narazone na niebezpieczeństwo powodzi
 - Granice obszarów zmielonych
 - Istniejące wały przeciwpowodziowe
 - Istniejące przepompownie melioracyjne
 - Projektowane przepompownie melioracyjne
- Ochrona środowiska kulturowego**
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy
 - Obszary wymagające przekształceń, renowacji, rekonstrukcji i rewitalizacji
 - Obszary wymagające przekształceń, renowacji, rekonstrukcji i rewitalizacji
 - Obszary reprezentacyjnej przestrzeni publicznej

Strefy ochrony konserwatorskiej

- A Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
 - B Strefa B ochrony układów przestrzennych
 - F Strefa F ochrony krajobrazu kompozycyjnego
 - E Strefa E ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego
 - W Strefa W pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
 - W III Strefa W III częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
 - W III Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Ochrona środowiska przyrodniczego**
- Istniejący rezerwat przyrody "Jezioro Lubiatowskie"
 - Tereny atenu rezerwat przyrody "Jezioro Lubiatowskie"
 - Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszański Pas Nadmorski"
 - Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Grabowe"
 - Ochrona zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Grabowe"
 - Istniejąca wyspa ekologiczna
 - Proponowane użycie ekologiczne
 - Proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górny - Natura 2000"
 - Proponowany park krajobrazowy "Koszański Park Krajobrazowy"
 - Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Las Miściski"
 - Obszar cenny przyrodniczo
 - Obszar cenny przyrodniczo OC1
 - Stanowiska chronionych gatunków roślin
 - Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
 - Istniejące pomniki przyrody

Oznaczenia zmiany studium

- Granice jednostek planistycznych
 - Oznaczenia jednostek planistycznych
 - Granice obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - Granice obszarów, dla których grunta zmieniają funkcję miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Funkcje dominujące**
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MW/PP Tereny zabudowy mieszanej wido- i jednorodzinnej
 - MS Tereny zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej
 - U Tereny zabudowy usługowej
 - U/UK Tereny centrów handlowo-usługowych
 - P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
 - P/U Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
 - U Tereny zamknięte
 - ZP Tereny zieleni parkowej
 - ZC Tereny cmentarne
 - TD Tereny ogrodów działkowych
 - ZL Tereny zieleni naturalnej
 - L Tereny zieleni sadowej i ogrodowej
 - R Tereny rolne w tym upraw sadowo-ogrodniczych
 - WS Tereny powierzchniowe wodne
 - US/UP Tereny usług sportu i rekreacji w zieleń parkowej
 - U/UP Tereny usług w zieleń parkowej
 - U/UP Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkalnej
 - ZP/U Tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem turystycznym
 - Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²
 - Obszary wymagające przekształceń, renowacji, rekonstrukcji i rewitalizacji
 - Obszary wymagające przekształceń, renowacji, rekonstrukcji i rewitalizacji
 - Obszary reprezentacyjnej przestrzeni publicznej

Komunikacja

- KD.S Droga klasy ekspresowej
 - KD.G Droga klasy przyspieszonej
 - KD.Z Droga klasy głównej
 - KD.L Droga klasy lokalnej
 - Istniejąca i projektowana wiadukty
 - Główna szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej
- Inżynieria**
- TO Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
 - TE Projektowane główne punkty załadunku energetycznego 100/15kV
 - Istniejące elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV i 440kV
 - Projektowane elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV
 - Istniejące gazociąg wysokiego ciśnienia
 - Projektowane gazociąg wysokiego ciśnienia
 - Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
 - Granice obszarów zagrożonych powodzią zmielonych
 - Istniejące wały przeciwpowodziowe
 - Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy i obiektów kultury religijnej
 - Granice obszarów irredmiabilnych wpisanych do rejestru zabytków
 - Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków
- Ochrona środowiska kulturowego**
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy i obiektów kultury religijnej
 - Granice obszarów irredmiabilnych wpisanych do rejestru zabytków
 - Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków
- Strefy ochrony konserwatorskiej**
- A Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
 - B Strefa B ochrony układów przestrzennych
 - K Strefa K ochrony krajobrazu kompozycyjnego

Ochrona środowiska przyrodniczego

- Istniejący rezerwat przyrody "Bielica"
- Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszański Pas Nadmorski"
- Obszar między znaczenie dla Wspólnoty "Bukowy Las Górny" PUK 22002
- Obszary znaczenia ekologicznego
- Proponowane użycie ekologiczne
- Proponowane pomniki przyrody
- Proponowane grupy drzew do ochrony
- Proponowane stanowiska dokumentacyjne przyrody niesylwowej
- Proponowane pomniki przyrody niesylwowej - ślasy
- Obszar cenny przyrodniczo OC1
- Kryteria ekologiczne rzeki Dzięczki i rzeki Uleś
- Stanowiska chronionych gatunków roślin
- Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- Lasy ochronne
- Udokumentowane zbiory sarnowców (T/Q - tartak, K/Q - kłady Jezorne)
- Nierozpoznane zbiory sarnowców
- Granice strefy alimentacji wód podziemnych
- Granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej
- Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej
- Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia nr 1/2014 Dyrektora KSOiW w Szczecinie z dnia 10.01.2014 r.

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Jamno - Wschód" w Koszalinie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Wschód” w Koszalinie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 17 października 2024 r. do 7 listopada 2024 r., wniesiono dziewięć uwag, których wykaz w formie tabelarycznej stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.
2. Złożone uwagi nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Koszalina.
3. Rada postanawia nie uwzględnić uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta. Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia, stanowi poniższa tabela.

ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W KOSZALINIE UWAG zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Wschód” w Koszalinie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6		7
1.	28.10.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia na mieszkaniowe jednorodzinne - włączenie do terenu 28MN	dz. nr 155/21, 155/22 obr. 0053 5ZP		x	Uwaga nieuwzględniona. Działki nie posiadają dojazdu spełniającego wymagania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2022r. poz.1225 ze zm.), tj. szerokości min. 5m. Ponadto większość działki nr 155/21 położona jest w strefie kontrolowanej gazociągu, w której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
2.	28.10.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia na mieszkaniowe jednorodzinne - włączenie do terenu 28MN	dz. nr 155/6 obr. 0053 5ZP		x	Uwaga nieuwzględniona. Działka nie posiada dojazdu spełniającego wymagania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2022r. poz.1225 ze zm.), tj. szerokości min. 5m.

3.	29.10.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia na mieszkaniowe jednorodzinne - włączenie do terenu 28MN	dz. nr 115/18, 115/20 obr. 0053 5ZP		x	Uwaga nieuwzględniona. Działki nie posiadają dojazdu spełniającego wymagania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2022r. poz.1225 ze zm.), tj. szerokości min. 5m. Ponadto działka nr 155/20 położona jest w strefie kontrolowanej gazociągu, w której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
4.	29.10.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki z 1500m ² na 1000m ²	dz. nr 861 obr. 0053 30MN, 31MN		x	Uwaga nieuwzględniona. Działka nr 861 położona jest w obszarze stanowiącym obrzeża miasta. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina znajduje się w jednostce N.26d.MN, o kierunku rozwoju – funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej, co wymaga projektowania działek o dużej powierzchni i niskiej intensywności zabudowy. Sąsiadujący teren 29MN również posiada minimalną powierzchnię działek 1500m ² .
5.	31.10.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o włączenie działki do obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wydanie pozwolenia na budowę na podstawie decyzji nr 33/2013 o warunkach zabudowy na działce nr 155/16 w obr. 0053	dz. nr 155/16, 155/30 w obr. 0053		x	Uwaga nieuwzględniona. Działka nr 155/16 wraz z częścią działki nr 155/30, która służy do obsługi komunikacyjnej, leży poza granicami projektu mpzp „Jamno-Wschód”. Na tym etapie nie jest możliwe rozszerzenie jego granic. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę leży poza kompetencjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6.	07.11.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę drogi wewnętrznej na drogę dojazdową publiczną.	dz. nr 825/5 i 825/14 obr. 0053 2KDW		x	Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowany układ komunikacyjny zapewnia właściwą obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem.
7.	19.11.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki na mieszkaniowe jednorodzinne, zdrzewienia nie mają więcej niż 20 lat	dz. nr 838 obr. 0053 2ZP		x	Uwaga nieuwzględniona. Teren działki jest znacząco zadrzewiony. Działka znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, ustanowionym Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091 ze zm.) W obszarze tym obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Dopuszcza się jedynie wycinkę zadrzewień śródpolnych w wieku poniżej 20 lat. W przypadku

							<p>zabudowy mieszkaniowej nie mają również zastosowania odstępstwa wskazane w ww. uchwale.</p> <p>Realizacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jest sprzeczna z zakazem likwidowania i niszczenia zadrzewień ustanowionym w ww. uchwale. Przeznaczenie pod zieleń urządzoną wynikało z wyraźnego wskazania w piśmie RDOŚ z dnia 26.06.2024r. znak: WOPN.410.80.2024.AM opiniującym przedłożony projekt mpzp.</p> <p>W obszarze chronionego krajobrazu konieczne jest uzyskanie opinii i uzgodnienia projektu planu przez RDOŚ. Aby uzyskać pozytywne uzgodnienie, co jest obligatoryjnym warunkiem dalszego procedowania planu, projekt musi być spójny z dokumentem opiniowanym.</p>
8.	20.11.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki na teren rolny lub pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	dz. nr 838 obr. 0053 2ZP		x	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Odnosnie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - uzasadnienie jak w pkt.7. Studium ustala odejście od rolniczego użytkowania terenu na rzecz zabudowy usługowej uzupełnionej usługami i zielenią publiczną.</p>
9.	21.11.2024r.	Osoba fizyczna	Wnosi o usunięcie drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ.	1KDZ		x	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Projektowana droga oznaczona symbolem 1KDZ, okalająca obszar planu od strony południowej, wschodniej i północnej, stanowi alternatywne dla ul. Koszalińskiej połączenie komunikacyjne rozkładające ruch pojazdów mieszkańców osiedla Jamno Wschód. Dla zachowania funkcjonalności drogi niezbędne jest utrzymanie jej ciągłości. Droga 1KDZ realizuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina.</p>

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 23 stycznia 2025 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin oraz zasady ich finansowania:

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

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

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 23 stycznia 2025 r.

dane przestrzenne planu

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jamno-Wschód" w Koszalinie, dostępne są pod adresem:

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