



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 10 lipca 2018 r.

Poz. 3286

### UCHWAŁA NR XLV/623/2018 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 24 maja 2018 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno - Centrum” w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1** **PRZEPISY WSTĘPNE**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIX/711/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno - Centrum” w Koszalinie, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami*, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno - Centrum” w Koszalinie, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni około 257 ha, określono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2000 oraz wyrys ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami*;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, przy której bezpośrednio należy sytuować zewnętrzną ścianę budynku i poza którą wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) schodów i pochylni wejściowe do budynku,
  - b) wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku - wyłącznie w przypadkach, gdy linia ta nie pokrywa się z linią rozgraniczającą pas drogowy drogi publicznej,
  - c) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) schodów i pochylni zewnętrznych,

- b) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m,
  - c) ogrodzeń, dróg i dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji wysuniętych nie więcej niż 0,35 m - w przypadkach, gdy linia nie pokrywa się z linią rozgraniczającą pasa drogowego;
- 3) funkcje usługowe (usługi) - rozumie się przez to usługi związane z codzienną obsługą mieszkańców i służące zaspokojeniu bieżących potrzeb bytowych, takie jak: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, gimnazja, przychodnie rejonowe, punkty handlowe artykułów użytku codziennego, punkty gastronomiczne, biura, zakłady rzemiosła nieuciążliwego - takie jak fryzjer lub krawiec, osiedlowe obiekty kultury, obiekty sportu i rekreacji, urząd pocztowo - telekomunikacyjny;
  - 4) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć działalność usługową, prowadzoną celem zaspokajania potrzeb ludności, której oddziaływanie mieści się w granicach działki, na której jest zlokalizowana usługa, oraz działalność ta nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 5) funkcje obsługi komunikacji - rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;
  - 6) wartościowe drzewa - pojedyncze drzewo lub grupy drzew spełniające jedno z poniższych kryteriów:
    - a) dotyczy drzewa, na usunięcie którego zezwolenie wydaje odpowiedni organ,
    - b) dotyczy drzewa, za usunięcie którego pobierana jest prawem przewidziana opłata;
  - 7) obiekty rekreacyjne - rozumie się przez to 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.

**§ 4. 1.** Obszar planu dzieli się na tereny elementarne, tereny systemu komunikacyjnego oraz tereny infrastruktury technicznej.

2. Tereny elementarne, określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone są w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym:

- 1) oznaczenie jednostki planistycznej ustalonej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami*, w granicach której położony jest teren;
- 2) oznaczenie przeznaczenia terenu elementarnego;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego.

3. Tereny systemu komunikacyjnego oznaczone są w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) oznaczenie przeznaczenia terenu komunikacyjnego;
- 2) kolejny numer terenu komunikacyjnego.

4. Tereny infrastruktury technicznej oznaczone są w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) oznaczenie przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej;
- 2) kolejny numer terenu infrastruktury technicznej.

**§ 5.** Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

## **Rozdział 2** **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 6. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczonych symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) UK - teren kultu religijnego;
- 5) UO - teren usług oświaty;
- 6) U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną;
- 7) ZP/US - publiczne tereny zieleni z usługami sportu i rekreacji;
- 8) ZP - publiczne tereny zieleni, publiczne tereny rekreacyjne;
- 9) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

## 10) tereny komunikacji:

- a) KD.L - publiczna droga klasy lokalnej,
- b) KD.D - publiczna droga klasy dojazdowej,
- c) KX - tereny komunikacji pieszej - publiczne,
- d) KD.W - droga wewnętrzna;

## 11) tereny infrastruktury technicznej:

- a) IT - pas techniczny wynikający z przebiegu elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) Ks - teren przepompowni ścieków,
- c) E - teren stacji transformatorowej.

2. Na terenach oznaczonych „MN/U” na jednej działce 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.

3. W istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia dla nich bezpośredniego wejścia i dojścia od ulic i placów ogólnodostępnych - niezależnych od wejścia i dojścia, z których korzystają mieszkańcy budynku, oraz zapewnienia odpowiedniej do funkcji obiektu i lokali użytkowych ilości miejsc parkingowych.

4. Na całym terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. W kształtowaniu ładu przestrzennego terenów zabudowy obowiązuje zachowanie zasad wynikających z tradycji budowlanych okolicy - obowiązuje zakaz stosowania następujących form:

- 1) kwadratowego rzutu budynków;
- 2) kolumnad oraz tralek;
- 3) nieproporcjonalnej ścianki kolankowej wyższej niż 1,5 m;
- 4) dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dachów których główne połacie nie posiadają wspólnej kalenicy, dachów o obcej kulturowo formie - np. góralskich.

2. W zakresie kolorystyki zagospodarowania obowiązuje:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień, dopuszcza się wyłącznie barwy pastelowe oraz zbliżone do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień;
- 2) ujednoczona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i brązów.

3. Dla ogrodzeń ustala się:

- 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi - ustalonej w planie;
- 2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i pełnych.

4. Zasady lokalizacji reklam:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, z wyłączeniem słupów ogłoszeniowych o średnicy do 1,5 m oraz wysokości do 3,5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam podświetlanych, emitujących światło o jednostajnym natężeniu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz);
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam:
  - a) na ogrodzeniach i bramach wjazdowych,
  - b) na terenie pasów drogowych,
  - c) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów, takich jak: fontanny, rzeźby, latarnie,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem „ZP”,
  - e) na terenach oznaczonych symbolem „ZP/US”, za wyjątkiem reklam nietrwale związanych z gruntem, umieszczanych na czas określony, związanych z prowadzonymi na terenie imprezami;
- 5) zasady lokalizacji reklam na budynkach zabytkowych:
  - a) nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyłączeniem szyldów,
  - b) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę,

- c) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>, mocowanych na ścianie budynku - na elewacji lub na wysięgu o długości do 1,5 m, prostopadłym do elewacji,
- d) szyldy mogą być mocowane wyłącznie na ścianach budynków związanych z działalnością prowadzoną w danym budynku,
- e) zastosowane szyldy nie mogą zasłaniać detali architektonicznych budynku i nie mogą mieć formy neonów;
- 6) zasady lokalizowania reklam na pozostałych budynkach: dopuszcza się szyldy i reklamy o maksymalnej wielkości 1,0 m<sup>2</sup> na budynkach związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej.

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

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują warunki zagospodarowania i użytkowania terenów określone w przepisach o ochronie przyrody oraz w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze planu znajdują się dwa projektowane pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dąb szypułkowy, przy ogrodzeniu gospodarstwa, ul. Jamneńska;
- 2) dąb szypułkowy, na posesji gospodarstwa przy ulicy Sołeckiej;
- 3) dla wymienionych w pkt 1 i pkt 2 drzew ustala się strefę ochronną, określoną przez rzut korony drzewa, w której obowiązuje zakaz zmian sposobu użytkowania terenu mogących prowadzić do trwałego uszkodzenia drzewa.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenie planu obowiązuje zachowanie istniejących wartościowych drzew, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew niezbędną dla realizacji celów publicznych - uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 3) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejących zadrzewień wzdłuż ulic jako ważnego elementu krajobrazu kulturowego miasta;
- 4) na obszarach przeznaczonych pod zabudowę należy wzbogacać szatę roślinną, a tym samym krajobraz poprzez wprowadzenie:
  - a) zadrzewień wzdłuż ulic,
  - b) grup drzew i krzewów, sytuowanych na poszczególnych posesjach w ramach zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych, zróżnicowanych pod względem gatunkowym i zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

4. Dla wyznaczonych obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, takich jak naturalne zbiorniki wodne, zadrzewienia śródpolne i nadwodne, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ochrona zadrzewień śródpolnych;
- 2) przeciwdziałanie zanikowi naturalnych zbiorników wodnych oraz likwidacji obszarów bezodpływowych;
- 3) przeciwdziałanie osuszaniu terenów podmokłych;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 5) zasady powyższe realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów.

5. Na obszarze planu występują stanowiska zwierząt objętych ochroną gatunkową na podstawie przepisów odrębnych (bocian biały), które oznaczono na rysunku planu - obowiązuje nakaz ich zachowania i ochrony.

#### § 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W obszarze planu znajduje się, oznaczony na rysunku planu, obiekt wpisany do rejestru zabytków - kościół filialny p.w. Matki Bożej Różańcowej wraz z otoczeniem i wystrojem wnętrza - numer wpisu 69, podlegający pełnej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie ochrony bryły, formy, wystroju wnętrza oraz zagospodarowania terenu.

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, budynki zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) ul. Jamneńska 11 budynek bramny (d. Jamno 24);
- 2) ul. Jamneńska 11 stodoła (d. Jamno 24);

- 3) ul. Jamneńska 32 chałupa (d. Jamno 13);
- 4) ul. Sołecka 82 budynek mieszkalno - gospodarczy (d. Jamno 31);
- 5) ul. Gryfitów 12-14 (d. Jamno ul. Bursztynowa 10-12), Dom mieszkalny, budynek inwentarski;
- 6) ul. Gryfitów 16 (d. Jamno ul. Bursztynowa 14) Stodoła;
- 7) ul. Gryfitów 24 (d. Jamno ul. Bursztynowa 20) Budynek gospodarczy;
- 8) ul. Jamneńska 5 (d. Jamno ul. Koszalińska 63) Zagroda (dom, obora);
- 9) ul. Jamneńska 7 (d. Jamno ul. Koszalińska 65) Zagroda (bud. mieszk.-gosp., stodoła, obora);
- 10) ul. Jamneńska 9 (d. Jamno ul. Koszalińska 67) Budynek inwentarski;
- 11) ul. Jamneńska 15 (d. Jamno ul. Koszalińska 71) Dom mieszkalny;
- 12) ul. Jamneńska 21 (d. Jamno ul. Koszalińska 75) Stodoła;
- 13) ul. Jamneńska 26-28 (d. Jamno ul. Koszalińska 70-72) Dom w zagrodzie;
- 14) ul. Koszalińska 60 (d. Jamno ul. Koszalińska 46) Zagroda (dom mieszkalny, budynek inwentarski);
- 15) ul. Rycerska 17 (d. Jamno ul. Grodzka 17) Dom kilkurodzinny z ogrodzeniem;
- 16) ul. Sołecka 6 (d. Jamno ul. Bałtycka 4) Dom jednorodzinny;
- 17) ul. Sołecka 12/1-12/2 (d. Jamno ul. Bałtycka 12) Zagroda (dom, obora, stodoła);
- 18) ul. Sołecka 18/1-18/2 (d. Jamno ul. Bałtycka 18) Zagroda (dom, obora, stodoła);
- 19) ul. Sołecka 22/1-22/2 (d. Jamno ul. Bałtycka 20) Zagroda (dom, budynek bramny, obora);
- 20) ul. Sołecka 29 (d. Jamno ul. Bałtycka 23) Dom (chałupa) w zagrodzie;
- 21) ul. Sołecka 31 (d. Jamno ul. Bałtycka 25) Dom (chałupa) w zagrodzie;
- 22) ul. Sołecka 40-42 (d. Jamno ul. Bałtycka 28-30) Zagroda (dom, obora);
- 23) ul. Sołecka 44 (d. Jamno ul. Bałtycka 32) Zagroda (dom, stodoła-obora);
- 24) ul. Sołecka 52 - 54 (d. Jamno ul. Bałtycka 42) Zagroda (dom, obora);
- 25) ul. Sołecka 58-60 (d. Jamno ul. Bałtycka 46-48) Zagroda (dom, obora, stodoła);
- 26) ob. Sołecka 68 (d. Jamno ul. Bałtycka 54) Zagroda (dom, obora-stodoła);
- 27) ob. Sołecka 76 (d. Jamno ul. Bałtycka 62) Dom (chałupa) w zagrodzie;
- 28) ul. Tkacka 3 (d. Jamno ul. Spokojna 3) Stodoła;
- 29) dla budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku, w szczególności takich jak: okna, drzwi - pod warunkiem zachowania pierwotnego tradycyjnego kształtu, podziałów oraz formy wymienianych elementów,
  - b) wyklucza się wykonywanie dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych budynków mieszkalnych oraz w elewacjach szczytowych przylegających do ulic budynków gospodarczych,
  - c) należy zachować pierwotny, historyczny materiał ścian zewnętrznych; wyklucza się docieplenie od zewnątrz: budynków o elewacjach z czerwonej cegły, budynków o konstrukcji szachulcowej, budynków o elewacjach z desek; w przypadku pozostałych budynków dopuszcza się docieplenia od zewnątrz bez ograniczeń,
  - d) obowiązuje zakaz tynkowania drewnianych elementów konstrukcji ścian zewnętrznych,
  - e) wszelkie prace budowlane związane z zabytkami powinny być prowadzone przy użyciu tego samego rodzaju materiałów co oryginalna, historyczna substancja, z dopuszczeniem stosowania zamiennie współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie; zakazuje się stosowania sidingu i blachodachówki,
  - f) dopuszcza się pokrycie dachów z zastosowaniem materiałów historycznych, takich jak: dachówka ceramiczna, strzecha, materiały bitumiczne, dopuszcza się inne tylko ze względów technicznych,
  - g) obowiązuje zakaz nadbudowy budynków zabytkowych,
  - h) obowiązuje zakaz montowania na elewacjach frontowych urządzeń technicznych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno - spalinowych, kabli i rur,
  - i) dopuszcza się przekształcenia budynków mieszkalnych i gospodarczych polegające na rozbudowie, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy - część rozbudowana nawiązująca charakterem, w tym geometrią i pokryciem dachu oraz materiałem ścian zewnętrznych, do budynku chronionego, nie dominująca nad nim wysokością,

- j) dopuszcza się zmianę wielkości istniejących i lokalizację nowych otworów okiennych i drzwiowych budynków gospodarczych - z wyjątkiem elewacji szczytowych przylegających do dróg,
- k) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi, do 30% powierzchni rzutu poziomego połaci dachowej, na której są lokalizowane,
- l) dopuszcza się rozbiórkę obiektu w przypadku złego stanu technicznego, stwierdzonego w oparciu o opracowanie opinii technicznej wraz z inwentaryzacją obiektu, przy czym jeden egzemplarz przekazany zostanie do właściwego urzędu konserwatorskiego.

3. Na części obszaru planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - w granicach zgodnych z rysunkiem planu, oznaczonych według Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, w której ustala się ochronę konserwatorską następujących elementów historycznej struktury przestrzennej w zakresie:

- 1) zasadniczego układu dróg, ulic i placów - w wydzieleniach zgodnych z liniami rozgraniczającymi;
- 2) historycznych nawierzchni komunikacyjnych oraz elementów małej architektury, w tym ogrodzeń;
- 3) historycznie ukształtowanych działek siedliskowych, w tym: historycznej lokalizacji budynków na działce względem dróg, dojazdów i innych obiektów, kompozycji zieleni oraz elementów małej architektury, nawierzchni utwardzonych ścieżek i placów;
- 4) zieleni, w tym związanej z układem komunikacyjnym oraz zabytkowymi zespołami zabudowy i historycznymi siedliskami wiejskimi - obowiązuje utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń;
- 5) dopuszcza się nową zabudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) wzdłuż granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej wyznacza się pas wolny od zabudowy urządzonej zielenią, w celu zachowania odrębności krajobrazu kulturowego dawnej wsi Jamno.

4. W obszarze objętym planem wyznacza się strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, obejmujące stanowiska archeologiczne:

- 1) 13-21/17 - 142 ślad osadniczy;
- 2) 13-21/18 - 143 ślad osadniczy;
- 3) 13-21/19 - 144 ślad osadniczy;
- 4) 13-21/33 - 158 ślad osadniczy;
- 5) 13-21/34 - 159 ślad osadniczy;
- 6) w granicach stref „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej obowiązuje:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych.

5. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

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

1. Do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami literowymi „KD.L” i „KD.D”;
- 2) tereny ciągów pieszych i rowerowych oznaczonych jako „KX”, stanowiących własność gminy;
- 3) tereny publicznej zieleni urządzonej oznaczone jako „ZP” oraz „ZP/US”.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym;
- 2) wysoki standard estetyczny elewacji od strony przestrzeni publicznych, posadzek i nawierzchni, elementów małej architektury i tzw. mebla ulicznego;
- 3) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów, wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 5) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane stanowiące wyposażenia ulic, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 6) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo - handlowe w związku z krótkotrwałymi imprezami;

7) dopuszcza się urządzenia techniczne.

**§ 11.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także linie zabudowy, określone są w ustaleniach szczegółowych.

**§ 12.** Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

2. Przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

- 1) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 o ciśnieniu maksymalnym 5,5 MPa, dla którego wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości:
  - a) 40 m - w sąsiedztwie budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej,
  - b) 70 m - w sąsiedztwie budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) 40 m - w sąsiedztwie parkingów dla samochodów;
- 2) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy DN 700 mm i ciśnieniu 8,4 MPa, relacji Szczecin - Gdańsk, dla którego wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 12 m;
- 3) w strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 2, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Na terenie planu nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze planu dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości.

3. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości, na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

4. Za zgodne z planem uznaje się działki o powierzchni mniejszej do 5% minimalnej powierzchni działki określonej w ustaleniach szczegółowych.

5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Wokół terenu oczyszczalni ścieków, znajdującej się poza obszarem planu, wyznaczono pas o szerokości 300 m - pokazany na rysunku planu obszar, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały oraz czasowy pobyt ludzi.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki określona w ustaleniach szczegółowych.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowią:

- 1) projektowana obwodnica osiedla Jamno, biegnąca wzdłuż północno-zachodniej granicy planu;
- 2) projektowana droga klasy „Z”, biegnąca wzdłuż południowej granicy planu;
- 3) ulica Północna, przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy planu;
- 4) ulica Koszalińska, której fragment stanowią tereny oznaczone symbolami „KD.L.09” i „KD.L.10”.

2. Układ dróg publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) drogi klasy „L” - lokalne, oznaczone jako „KD.L”;

2) drogi klasy „D” - dojazdowe, oznaczone jako „KD.D”.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem „KD.W”.

4. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) w urządzone drogi rowerowe należy wyposażyć drogi oznaczone symbolami: „KD.L.01”, „KD.L.03”, „KD.L.06”, „KD.L.07”, „KD.D.22”, „KD.D.23”, „KD.D.24”, „KD.D.25”, oraz teren „24a.ZP.01” - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla dróg klasy dojazdowej, poza wymienionymi w pkt 1, oraz dla dróg wewnętrznych - dopuszcza się ruch rowerowy w jezdni ulicy;
  - 3) dopuszcza się lokalizację innych dróg rowerowych na terenach obszarów przestrzeni publicznych.
5. Wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie, w tym realizowane w garażu;
  - 2) dla istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych - nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych;
  - 3) dla funkcji usługowych, z wyłączeniem usług handlu - nie mniej niż 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej przeznaczonej pod usługi;
  - 4) dla usług handlu - minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 5) dla usług gastronomii - minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 15 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej;
  - 6) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 1 miejsce na mieszkanie plus wyliczona ilość miejsc parkingowych dla usług, wynikająca z pkt 3, 4 i 5;
  - 7) dla budynku rekreacji indywidualnej - minimum 1 miejsce parkingowe na budynek;
  - 8) dla pozostałych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - 9) dla usług publicznych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów infrastruktury technicznej nie ustala się minimalnych wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
  - 10) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe podlegają powyższym wymogom;
  - 11) w ramach miejsc postojowych, lokalizowanych poza drogami oraz w drogach wewnętrznych, należy zapewnić stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15,
    - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40,
    - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 - 100,
    - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

**§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę, dla istniejącej i projektowanej zabudowy, z sieci wodociągowej;
- 2) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;
- 3) parametry sieci wodociągowej: średnica od 100 mm do 200 mm;
- 4) przewiduje się przebudowę istniejących głównych magistrali wodociągowych na terenie objętym planem do parametrów spełniających wymogi zabezpieczenia ppoż. i zwiększonego przepływu wody, w związku z wyznaczonymi nowymi terenami rozwojowymi w rejonie osiedla Jamno;
- 5) wodę dla celów ppoż. należy zapewnić z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
- 6) przewiduje się lokalizację przewodów sieci wodociągowej w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg;
- 7) istniejące ujęcia indywidualne oraz ewentualną lokalizację nowych ujęć do czasu wybudowania zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę, uznaje się za zgodne z planem.



## 2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do miejskiej oczyszczalni ścieków Jamno, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej: średnica od 90 mm do 250 mm;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych jako rozwiązań tymczasowych do czasu uzbrojenia terenu w sieć kanalizacyjną;
- 4) tereny oznaczone w planie symbolami: „Ks.13”, „Ks.14”, „Ks.15” oraz „Ks/E.16”, przeznaczone są dla lokalizacji urządzeń kanalizacji sanitarnej - przepompowni ścieków.

## 3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) - po jej wybudowaniu, w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) na terenach elementarnych oznaczonych jako „MN” dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej oraz dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych wód na potrzeby gospodarstwa domowego;
- 3) parametry sieci kanalizacji deszczowej: średnica od 300 mm do 1000 mm;
- 4) odwodnienie istniejących i projektowanych dróg należy zapewnić poprzez kanalizację deszczową otwartą lub zamkniętą; dopuszcza się spływ powierzchniowy do istniejących rowów melioracyjnych lub rowów drogowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji wodnych przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu;
- 6) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora.

## 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa nowych lub przebudowa istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zainwestowania obszaru planu;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz słupowych stacji transformatorowych i zastąpienie ich liniami kablowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych układów komunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł ekologicznych - z wykorzystaniem energii słonecznej.

## 5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się niskoemisyjne i nieemisyjne źródła ciepła.

## 6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z sieci ogólnomiejskiej;
- 2) parametry sieci gazowej średniego ciśnienia: średnica od 50 mm do 300 mm.

## 7. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) sieć teletechniczna: średnica do 100 mm.

## 8. Inne zasady:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających: dróg, ciągów pieszych, wydzielonych pasów technicznych - wzdłuż ich linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci;

2) określone w ustaleniach szczegółowych nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 17.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowanym przeznaczeniem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

**§ 18.** Ustalenia dla terenów **26g.MN.01, 26g.MN.02, 26g.MN.03:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) wyznacza się obszary szczególnie cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 8 ust. 4;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu „26g.MN.03” znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady zagospodarowania terenu ustalone w § 9 ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 20 m od drogi klasy „Z”, biegnącej poza północną granicą planu,
  - b) w odległości 6 m od pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych oraz od granicy z terenem elementarnym „24a.ZP.01”,
  - c) wyznaczona przez obszary szczególnie cenne przyrodniczo;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,7;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;

8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
- c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z ustalonymi w planie drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
- d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,
- e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych, z ul. Północnej - położonej poza granicą planu, oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 8.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 19. Ustalenia dla terenu 24a.ZP.01:**

1. Przeznaczenie: publiczny teren zieleni urządzonej, dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w odległości 20 m od drogi klasy „Z”, biegnącej poza północną granicą planu,
- b) w odległości 6 m od pozostałych dróg publicznych oraz od granicy z terenem elementarnym „26g.MN.03”,
- c) wyznaczona przez obszary szczególnie cenne przyrodniczo;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury oraz obiektów rekreacyjnych,
- b) budynków towarzyszących, związanych z obsługą obiektów rekreacyjnych, o wysokości do 6 m,
- c) obiektów infrastruktury technicznej;

3) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 20. Ustalenia dla terenów 26f.MN.01, 26f.MN.02, 26f.MN.03, 26f.MN.04, 26f.MN.05, 26f.MN.06:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) wyznacza się obszary szczególnie cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 8 ust. 4;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) w odległości 6 m od północnej i zachodniej granicy planu,
    - b) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz od granic terenów „KX” i „IT”,
    - c) wyznaczona przez obszary szczególnie cenne przyrodniczo,
    - d) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
    - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,7;
  - 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
    - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 4) rodzaj dachu:
    - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
    - b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
    - c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
    - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
  - 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
  - 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
  - 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
  - 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
    - c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
    - d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,
    - e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 8.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### § 21. Ustalenia dla terenów **26f.MN.07, 26f.MN.08, 26f.MN.09, 26f.MN.10:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
  - 2) wyznacza się obszary szczególnie cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust. 4;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 20 m od zachodniej granicy planu,
  - b) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,
  - c) od granic terenów „KX”, „IT” i „ZP” oraz wyznaczona przez obszary szczególnie cenne przyrodniczo;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,7;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
  - c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
  - d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,
  - e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 8.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### § 22. Ustalenia dla terenu 26f. ZP.11:

1. Przeznaczenie: publiczny teren zieleni urządzonej, dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem:
    - a) obiektów małej architektury, obiektów rekreacyjnych,
    - b) obiektów infrastruktury technicznej;

## 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg publicznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 23. Ustalenia dla terenów 26f.MN.12, 26f.MN.13, 26f.MN.14, 26f.MN.15, 26f.MN.16, 26f.MN.17, 26f.MN.18, 26f.MN.19, 26f.MN.20:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w odległości 4 m od drogi wewnętrznej „KD.W.35”,
- b) w odległości 6 m od pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych,
- c) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,7;

3) dopuszczalne gabaryty budynków:

- a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
- b) do 2 kondygnacji nadziemnych;

4) rodzaj dachu:

- a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
- c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
- d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;

6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;

8) zasady podziału terenu elementarnego na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 24. Ustalenia dla terenu 26f.U/ZU.21:**

1. Przeznaczenie: teren usług z zielenią urządzoną:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług publicznych, takich jak: usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji oraz usług komercyjnych, takich jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) w odległości 6 m od dróg publicznych,
    - b) w odległości 25 m od granicy z terenem „26f.MN.20”;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
    - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,6;
  - 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
    - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 4) rodzaj dachu:
    - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
    - b) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
    - c) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg publicznych.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 25. Ustalenia dla terenów 26f.MN.22, 26f.MN.23, 26f.MN.24, 26f.MN.25:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 20 m od zachodniej granicy planu,
  - b) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz od granicy z terenem elementarnym „26f.ZP.50”,
  - c) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,7;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,

- b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
  - c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
  - d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,
  - e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 8.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

7. Pozostałe ustalenia: dla części terenów, położonych zgodnie z rysunkiem planu w obszarze, o którym mowa w § 14 ust. 1 - zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### **§ 26. Ustalenia dla terenów 26f.MN.26, 26f.MN.27, 26f.MN.28, 26f.MN.29:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,
    - b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
    - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,7;
  - 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
    - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 4) rodzaj dachu:
    - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
    - b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,



- c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
  - 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
  - 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
  - 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
  - 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
    - c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
    - d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,
    - e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 8.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 27. Ustalenia dla terenów 26f.MN/U.30, 26f.MN/U.31:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
  - a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją zawartą w § 3.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
  - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 6 m od południowej granicy planu,
  - b) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,

- b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
  - c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
  - d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,
  - e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 8.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 28. Ustalenia dla terenu 26f.MN/U.32:**

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
  - a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją zawartą w § 3;
- 3) wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w pasie o szerokości po 35 m od istniejącego gazociągu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 6 m od południowej granicy planu,
  - b) w odległości 20 m od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200,
  - c) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;

- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 29. Ustalenia dla terenów 26f.MN/U.33, 26f.MN/U.34, 26f.MN/U.35, 26f.MN/U.36:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
  - a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją zawartą w § 3.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) wyznacza się obszary szczególnie cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 8 ust. 4;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów „26f.MN/U.35” i „26f.MN/U.36” znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 4 m od drogi publicznej „KD.L.08”,
  - b) w odległości 6 m od pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych,
  - c) wyznaczona przez obszary szczególnie cenne przyrodniczo,
  - d) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;

- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **§ 30. Ustalenia dla terenu 26f.U.37:**

1. Przeznaczenie: teren zabudowy usługowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację zakładu przetwórstwa spożywczego warzywno - owocowego;
- 2) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją w § 3.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów usługowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,8;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - b) do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) zasady podziału terenu elementarnego na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 31. Ustalenia dla terenów 26f.MN.38, 26f.MN.39, 26f.MN.40, 26f.MN.41, 26f.MN.42, 26f.MN.43, 26f.MN.44, 26f.MN.45, 26f.MN.46, 26f.MN.47, 26f.MN.48:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) wyznacza się obszary szczególnie cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 8 ust. 4;
- 3) wartościowe drzewa, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach określonych w § 8 ust. 3;
- 4) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych;
- 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów „26f.MN.40”, „26f.MN.41”, „26f.MN.45” i „26f.MN.47” znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z § 9 ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,
  - b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę,
  - c) wyznaczona przez obszary szczególnie cenne przyrodniczo;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,7;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° - jednakowym dla połaci schodzących się w kalenicy głównej,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
  - c) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych, niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi, obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
  - c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych, niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi, obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
  - d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,

e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 8.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **§ 32. Ustalenia dla terenu 26f. ZP.49:**

1. Przeznaczenie: publiczny teren zieleni urządzonej, dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem:

- a) obiektów małej architektury, obiektów rekreacyjnych,
- b) obiektów infrastruktury technicznej;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **§ 33. Ustalenia dla terenu 26f.ZP.50:**

1. Przeznaczenie: publiczny teren zieleni urządzonej, dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w odległości 20 m od drogi klasy „Z”, biegnącej poza zachodnią granicą planu,
- b) w odległości 6 m od pozostałych dróg publicznych oraz od granicy z terenem elementarnym „26f.MN.22”,
- c) wyznaczona przez obszary szczególnie cenne przyrodniczo;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury oraz obiektów rekreacyjnych,
- b) budynków towarzyszących, związanych z obsługą obiektów rekreacyjnych, o wysokości do 6 m - z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 7,
- c) obiektów infrastruktury technicznej;

3) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg publicznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

7. Pozostałe ustalenia: dla terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w obszarze, o którym mowa w § 14 ust. 1 - zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### **§ 34. Ustalenia dla terenu 26i.MN/U.01:**

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
  - a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali wbudowanych, wyłącznie na działkach o bezpośrednim dostępie do drogi „KD.L.06” oraz o szerokości frontu działki minimum 30 m,
  - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją zawartą w § 3.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 4 m od dróg wewnętrznych „KD.W.58” i „KD.W.59”,
  - b) w odległości 6 m od pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych,
  - c) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - b) wszystkie budynki na działce winny posiadać jednakową geometrię i kąty nachylenia, z wyłączeniem przypadku jak w lit. c,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - d) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej, o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
  - c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
  - d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,

e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 8.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **§ 35. Ustalenia dla terenu 26i.U.02:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej:

1) dla funkcji usługowych ustala się:

- a) dopuszcza się lokalizację składów, magazynów i hurtowni, rzemiosła,
- b) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
- c) wyklucza się składowanie w formie składów otwartych;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako powiązanej z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej dla usług.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w odległości 6 m od dróg publicznych,
- b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%,
- c) intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,05;

3) dopuszczalne gabaryty budynków:

- a) wysokość zabudowy do 12,0 m,
- b) do 3 kondygnacji nadziemnych;

4) rodzaj dachu:

- a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- b) dopuszcza się dachy płaskie,
- c) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

5) zasady podziału terenu elementarnego na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **§ 36. Ustalenia dla terenów 26h.MN/U.01, 26h.MN/U.03, 26h.MN/U.05, 26h.MN/U.06, 26h.MN/U.08, 26h.MN/U.09:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym;

2) dla funkcji usługowych ustala się:

- a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali wbudowanych, wyłącznie na działkach o bezpośrednim dostępie do dróg publicznych oraz o szerokości frontu działki minimum 30 m,
- b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją zawartą w § 3.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;



- 2) wyznacza się obszary szczególnie cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 8 ust. 4;
- 3) wartościowe drzewa, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach ustalonych w § 8 ust. 3;
- 4) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych;
- 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu „26h.MN/U.01” znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) w odległości 4 m od ul. Północnej (poza granicą planu), oraz od drogi wewnętrznej „KD.W.78”,
    - b) w odległości 6 m od pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych oraz od granic sąsiednich terenów elementarnych,
    - c) wyznaczona przez obszary szczególnie cenne przyrodniczo,
    - d) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
    - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
  - 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
    - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 4) rodzaj dachu:
    - a) stromy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° - jednakowym dla połaci schodzących się w kalenicy głównej,
    - b) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
    - c) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
  - 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
  - 6) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach o pow. minimalnej 1800 m<sup>2</sup> - dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacji indywidualnej o pow. zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,5 m, który należy zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym;
  - 7) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m,
    - c) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących z drogami publicznymi lub wewnętrznymi - obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8 m,
    - d) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m,
    - e) powierzchnia terenu przeznaczona pod dojazdy i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu objętego nowym podziałem.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy, o których mowa w ust. 4 pkt 7.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### § 37. Ustalenia dla terenów **26h.RM.02, 26h.RM.04, 26h.RM.10:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) wartościowe drzewa, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach określonych w § 8 ust. 3.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz od granicy terenów elementarnych,
  - b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 35° do 45°, lub od 10° do 20°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych - garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>,
  - c) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 5) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 6) na terenie „26h.RM.04” dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej o parametrach i gabarytach określonych w niniejszym ustępie.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 38. Ustalenia dla terenu 26h.ZP.07:**

1. Przeznaczenie: publiczny teren zieleni urządzonej, dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
  3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
  4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem:

- a) obiektów małej architektury, obiektów rekreacyjnych,
- b) obiektów infrastruktury technicznej;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg publicznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 39. Ustalenia dla terenów 28.MN/U.01, 28.MN/U.02, 28.MN/U.03, 28.MN/U.06, 28.MN/U.07, 28.MN/U.08, 28.MN/U.19, 28.MN/U.23:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
  - a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją zawartą w § 3.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) wartościowe drzewa, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach ustalonych w § 8 ust. 3.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) tereny znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 3.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz od granicy terenów elementarnych,
  - b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- 2) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczona przez istniejącą historyczną zabudowę;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- 4) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - c) poziom posadowienia parteru do 0,2 m,
  - d) szerokość elewacji: dla budynków w układzie kalenicowym od 15 m do 25 m, dla budynków w układzie szczytowym od 8 m do 10 m,
  - e) rzuty budynków o stosunku boków: dla budynków w układzie kalenicowym od 1: 1,2 do 1: 2,2, dla budynków w układzie szczytowym od 1: 2 do 1: 5;
- 5) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień, przy czym dopuszcza się wyłącznie barwy pastelowe oraz zbliżone do barw naturalnych materiałów typu cegła lub kamień;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 10° do 20°,
  - b) pokrycie dachów z zastosowaniem materiałów historycznych, takich jak: dachówka ceramiczna, strzecha, materiały bitumiczne, dopuszcza się inne tylko ze względów technicznych,
  - c) dla budynków w układzie kalenicowym dopuszcza się realizację wystawek i facjat o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu,
  - d) dla budynków w układzie kalenicowym dopuszcza się realizację ganków i werand o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu;
- 7) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;

- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów „28.MN/U.01” i „28.MN/U.08” - 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu „28.MN/U.02” - 700 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów „28.MN/U.03” i „28.MN/U.23” - 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów „28.MN/U.06”, „28.MN/U.07”, „28.MN/U.19” - 600 m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 40. Ustalenia dla terenów 28.RM.04, 28.RM.05, 28.RM.18, 28.RM.20:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- na terenie „28.RM.20” znajduje się projektowany pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- wartościowe drzewa, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach ustalonych w § 8 ust. 3.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- tereny znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 3.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz od granicy terenów elementarnych,
  - wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczona przez istniejącą historyczną zabudowę;
- parametry zagospodarowania terenu:
  - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - poziom posadowienia parteru do 0,2 m,
  - szerokość elewacji: dla budynków w układzie kalenicowym od 15 m do 25 m, dla budynków w układzie szczytowym od 8 m do 10 m,
  - rzuty budynków o stosunku boków: dla budynków w układzie kalenicowym od 1: 1,2 do 1: 2,2, dla budynków w układzie szczytowym od 1: 2 do 1: 5;
- wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień, przy czym dopuszcza się wyłącznie barwy pastelowe oraz zbliżone do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień;

## 6) rodzaj dachu:

- a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 10° do 20°,
  - b) pokrycie dachów z zastosowaniem materiałów historycznych, takich jak: dachówka ceramiczna, strzecha, materiały bitumiczne, dopuszcza się inne tylko ze względów technicznych,
  - c) dla budynków w układzie kalenicowym dopuszcza się realizację wystawek i facjat o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu,
  - d) dla budynków w układzie kalenicowym dopuszcza się realizację ganków i werand o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu;
- 7) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 8) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu „28.RM.04 - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów „28.RM.05 i „28.RM.20” - 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu „28.RM.18” - 1400 m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) na terenie „28.RM.05” dopuszcza się lokalizację zabudowy, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, o parametrach i gabarytach określonych w niniejszym ustępie.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 41. Ustalenia dla terenów 28.ZP.09, 28.ZP.10, 28.ZP.11:**

1. Przeznaczenie: publiczne tereny zieleni urządzonej, dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) wartościowe drzewa, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach określonych w § 8 ust. 3.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 3.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) obiektów małej architektury oraz obiektów rekreacyjnych,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 42. Ustalenia dla terenów 28.MN/U.12, 28.MN/U.13, 28.MN/U.14, 28.MN/U.15, 28.MN/U.16, 28.MN/U.17, 28.MN/U.21, 28.MN/U.22:**

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokalu w budynku mieszkalno-usługowym;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
  - a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali wbudowanych,

b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją zawartą w § 3.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) wartościowe drzewa, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach określonych w § 8 ust. 3.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) tereny znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania terenu ustalone w § 9 ust. 3.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz od granicy terenów elementarnych,
  - b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - c) poziom posadowienia parteru do 0,2 m,
  - d) szerokość elewacji: dla budynków w układzie kalenicowym od 15 m do 25 m, dla budynków w układzie szczytowym od 8 m do 10 m,
  - e) rzuty budynków o stosunku boków: dla budynków w układzie kalenicowym od 1: 1,2 do 1: 2,2, dla budynków w układzie szczytowym od 1: 2 do 1: 5;
- 4) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień, przy czym dopuszcza się wyłącznie barwy pastelowe oraz zbliżone do barw naturalnych materiałów typu: cegła, kamień;
- 5) rodzaj dachu:
  - a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 10° do 20°,
  - b) pokrycie dachów z zastosowaniem materiałów historycznych, takich jak: dachówka ceramiczna, strzechy, materiały bitumiczne, dopuszcza się inne tylko ze względów technicznych,
  - c) dla budynków w układzie kalenicowym dopuszcza się realizację wystawek i facjat o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu,
  - d) dla budynków w układzie kalenicowym dopuszcza się realizację ganków i werand o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu;
- 6) na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone planem powyższe parametry i wskaźniki - zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 7) zasady podziału terenu elementarnego na działki:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu „28.MN/U.12” - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów „28.MN/U.13”, „28.MN/U.14”, „28.MN/U.15” - 600 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów „28.MN/U.16” i „28.MN/U.17” - 400 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów „28.MN/U.21” i „28.MN/U.22” - 800 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 43. Ustalenia dla terenu 28.UO.24:**

1. Przeznaczenie: tereny usług oświaty.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania terenu ustalone w § 9 ust. 3.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczona przez istniejącą zabudowę;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%,

c) intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,2;

3) dopuszczalne gabaryty budynków:

a) wysokość zabudowy do 10,0 m,

b) do 2 kondygnacji nadziemnych;

4) rodzaj dachu:

a) stromy o symetrycznych połączeniach dachowych, o kącie nachylenia od 35° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych,

c) pokrycie dachu stromego w odcieniach czerwieni lub brązu;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 44. Ustalenia dla terenu 28.U.25:**

1. Przeznaczenie: teren zabudowy usługowej - zrekonstruowana „zagroda Jamneńska”.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 3.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczona przez istniejącą zabudowę;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 10%,

c) intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,2;

3) dopuszczalne gabaryty budynków:

a) wysokość zabudowy do 9,0 m,

b) do 2 kondygnacji nadziemnych,

c) poziom posadowienia parteru do 0,2 m,

d) szerokość elewacji: dla budynku w układzie kalenicowym od 15 m do 25 m, dla budynków w układzie szczytowym od 8 m do 10 m,

- e) rzuty budynków o stosunku boków: dla budynków w układzie kalenicowym od 1: 1,2 do 1: 2,2, dla budynków w układzie szczytowym od 1: 2 do 1: 4;
- 4) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień, przy czym dopuszcza się wyłącznie historyczne barwy oraz zbliżone do barw naturalnych materiałów typu cegła lub kamień;
- 5) rodzaj dachu:
- a) stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 10° do 20°,
- b) pokrycie dachów z zastosowaniem materiałów historycznych, takich jak: dachówka ceramiczna, strzecha;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 45. Ustalenia dla terenu 28.UK.26:**

1. Przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) wartościowe drzewa, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren wpisany do rejestru zabytków - kościół p.w. Matki Bożej Różańcowej wraz z wystrojem wnętrza oraz terenem cmentarza przykościelnego, podlegający pełnej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 2) parametry zagospodarowania terenu: jak w stanie istniejącym;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków:
- a) wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym,
- b) wieża kościoła stanowi dominantę wysokościową, oznaczoną odpowiednim symbolem na rysunku planu;
- 4) rodzaj dachu: geometria dachu do zachowania.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych i wewnętrznych.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 46. Ustalenia dla terenu 24e. ZP/US.01:**

1. Przeznaczenie: publiczny teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji:
- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- a) w odległości 20 m granicy planu,
- b) w odległości 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,
- c) wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, obiektów rekreacyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,3;
- 3) dopuszczalne gabaryty budynków: wysokość zabudowy: do 9 m.



5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg publicznych i wewnętrznych.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
7. Pozostałe ustalenia: dla części terenów, położonych zgodnie z rysunkiem planu w obszarze, o którym mowa w § 14 ust. 1 - zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### **Rozdział 4**

### **USTALENIA DLA TERENÓW SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO**

#### **§ 47. Ustalenia dla terenów KD.L.01, KD.L.02, KD.L.03, KD.L.04, KD.L.05, KD.L.06, KD.L.07, KD.L.08:**

1. Przeznaczenie: tereny dróg klasy lokalnej.
  2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
    - 1) „KD.L.01”, „KD.L.03” - szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) „KD.L.02”, „KD.L.04”, „KD.L.05”, „KD.L.07”, „KD.L.08” - szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 3) „KD.L.06” - szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 5) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni;
  - 6) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
  - 8) w przekrojach dróg: „KD.L.01”, „KD.L.03”, „KD.L.06”, „KD.L.07” - należy uwzględnić drogi rowerowe.
3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
  4. Inne ustalenia:
    - 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
    - 2) wartościowe drzewa w liniach rozgraniczających dróg, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach określonych w § 8 ust. 3;
    - 3) część terenu „KD.L.08” znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady zagospodarowania terenu ustalone w § 9 ust. 4;
    - 4) zasady dotyczące infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg stosownie do potrzeb:
      - a) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm,
      - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 300 mm,
      - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 90 mm,
      - d) sieci gazowej o minimalnej średnicy 50 mm,
      - e) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w tym oświetlenia drogowego wraz ze słupami oświetleniowymi,
      - f) sieci telekomunikacyjnych i innych sieci niskoprądowych.

#### **§ 48. Ustalenia dla terenów KD.L.09, KD.L.10:**

1. Przeznaczenie: tereny dróg klasy lokalnej.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność: teren przeznaczony na poszerzenie ul. Koszalińskiej.
3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
4. Inne ustalenia:
  - 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
  - 2) zasady dotyczące infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację stosownie do potrzeb:
    - a) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm,
    - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 300 mm,

- c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 90 mm,
- d) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy 50 mm,
- e) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w tym oświetlenia drogowego wraz ze słupami oświetleniowymi,
- f) sieci telekomunikacyjnych i innych sieci niskoprądowych.

**§ 49. Ustalenia dla terenów KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13, KD.D.14, KD.D.15, KD.D.16, KD.D.17, KD.D.18, KD.D.19, KD.D.20, KD.D.21, KD.D.22, KD.D.23, KD.D.24, KD.D.25, KD.D.26, KD.D.27:**

1. Przeznaczenie: tereny dróg klasy dojazdowej.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) „KD.D.12”, „KD.D.13”, „KD.D.14”, „KD.D.15”, „KD.D.16”, „KD.D.17”, „KD.D.18”, „KD.D.20”, „KD.D.21”, „KD.D.22”, „KD.D.27” - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) „KD.D.19” - szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) „KD.D.11”, „KD.D.26” - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) „KD.D.23”, „KD.D.24”, „KD.D.25” - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 6) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 7) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 9) w przekrojach dróg: „KD.D.22”, „KD.D.24”, „KD.D.25” - uwzględnić drogi rowerowe.

3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

4. Inne ustalenia:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi „KD.D.23” znajduje się projektowany pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 3) wartościowe drzewa w liniach rozgraniczających dróg, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach określonych w § 8 ust. 3;
- 4) tereny „KD.D.22”, „KD.D.23”, „KD.D.24 oraz część terenu „KD.D.25” znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 3;
- 5) część terenów „KD.D.20” i „KD.D.26” znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 4;
- 6) zasady dotyczące infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg stosownie do potrzeb:
  - a) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm,
  - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 300 mm,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 90 mm,
  - d) sieci gazowej o minimalnej średnicy 50 mm,
  - e) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w tym oświetlenia drogowego wraz ze słupami oświetleniowymi,
  - f) sieci telekomunikacyjnych i innych sieci niskoprądowych.

**§ 50. Ustalenia dla terenów KD.W.28, KD.W.29, KD.W.30, KD.W.31, KD.W.32, KD.W.33, KD.W.34, KD.W.35, KD.W.36, KD.W.37, KD.W.38, KD.W.39, KD.W.40, KD.W.41, KD.W.42, KD.W.43, KD.W.44, KD.W.45, KD.W.46, KD.W.47, KD.W.48, KD.W.49, KD.W.50, KD.W.51, KD.W.52, KD.W.53, KD.W.54, KD.W.55, KD.W.56, KD.W.57, KD.W.58, KD.W.59, KD.W.60, KD.W.61, KD.W.62, KD.W.63, KD.W.64, KD.W.65, KD.W.66, KD.W.67, KD.W.68, KD.W.69, KD.W.70, KD.W.71, KD.W.72, KD.W.73, KD.W.74, KD.W.75, KD.W.76, KD.W.77, KD.W.78:**

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Parametry, wyposażenie:

- 1) „KD.W.40”, „KD.W.51”, „KD.W.75”, „KD.W.77” - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) „KD.W.32”, „KD.W.43” - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) „KD.W.74” - szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) „KD.W.40” - szerokość w liniach rozgraniczających 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) „KD.W.60”, „KD.W.63” - szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) „KD.W.28”, „KD.W.44”, „KD.W.45”, „KD.W.46” - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) „KD.W.29”, „KD.W.30”, „KD.W.31”, „KD.W.33”, „KD.W.34”, „KD.W.35”, „KD.W.36”, „KD.W.37”, „KD.W.38”, „KD.W.39”, „KD.W.41”, „KD.W.42”, „KD.W.47”, „KD.W.48”, „KD.W.49”, „KD.W.50”, „KD.W.52”, „KD.W.53”, „KD.W.54”, „KD.W.55”, „KD.W.56”, „KD.W.57”, „KD.W.58”, „KD.W.59”, „KD.W.61”, „KD.W.62”, „KD.W.64”, „KD.W.65”, „KD.W.66”, „KD.W.67”, „KD.W.68”, „KD.W.69”, „KD.W.70”, „KD.W.71”, „KD.W.72”, „KD.W.73”, „KD.W.76”, „KD.W.78” - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) przekrój: ciąg pieszo-jezdny lub z wyodrębnionymi jezdnią i chodnikiem, dopuszcza się inne elementy według potrzeb.

3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

4. Inne ustalenia:

- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 2) wartościowe drzewa w liniach rozgraniczających dróg, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach określonych w § 8 ust. 3;
- 3) tereny „KD.W.64”, „KD.W.65”, „KD.W.66”, „KD.W.67”, „KD.W.68”, „KD.W.69”, „KD.W.70”, „KD.W.71”, „KD.W.72”, „KD.W.73” oraz część terenów „KD.W.74” i „KD.W.78” znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania terenu ustalone w § 9 ust. 3;
- 4) część terenów „KD.W.49” i „KD.W.52” znajduje się w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 4;
- 5) zasady dotyczące infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg stosownie do potrzeb:
  - a) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm,
  - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 300 mm,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 90 mm,
  - d) sieci gazowej o minimalnej średnicy 50 mm,
  - e) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w tym oświetlenia drogowego wraz ze słupami oświetleniowymi,
  - f) sieci telekomunikacyjnych i innych sieci niskoprądowych.

**§ 51. Ustalenia dla terenów KX.79, KX.80, KX.81, KX.82, KX.83:**

1. Przeznaczenie: tereny ciągów pieszych.

2. Parametry, wyposażenie:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) przekrój: ciąg pieszy, dopuszcza się inne elementy według potrzeb.
3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
4. Inne ustalenia:
- 1) tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
  - 2) teren „KX.79” znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego Jamna - obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 9 ust. 3;
  - 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających stosownie do potrzeb:
    - a) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm,
    - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 300 mm,
    - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 90 mm,
    - d) sieci gazowej o minimalnej średnicy 50 mm,
    - e) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w tym oświetlenia drogowego wraz ze słupami oświetleniowymi,
    - f) sieci telekomunikacyjnych i innych sieci niskoprądowych.

## **Rozdział 5**

### **USTALENIA DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 52. Ustalenia dla terenów E.01, E.02, E.03, E.04, E.05, E.06, E.07, E.08, E.09, E.10:**

1. Przeznaczenie: tereny stacji transformatorowych SN/nn.
2. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
3. Inne ustalenia: tereny znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

#### **§ 53. Ustalenia dla terenów IT.11 i IT.12:**

1. Przeznaczenie: tereny pasa technicznego, wynikającego z przebiegu elementów infrastruktury technicznej.
2. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
3. Inne ustalenia: tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

#### **§ 54. Ustalenia dla terenów Ks.13, Ks.14, Ks.15:**

1. Przeznaczenie: tereny przepompowni ścieków.
2. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
3. Inne ustalenia: tereny w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

#### **§ 55. Ustalenia dla terenu Ks/E.16:**

1. Przeznaczenie: teren przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowej SN/nn.
2. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
3. Inne ustalenia: teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

## **Rozdział 6**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

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

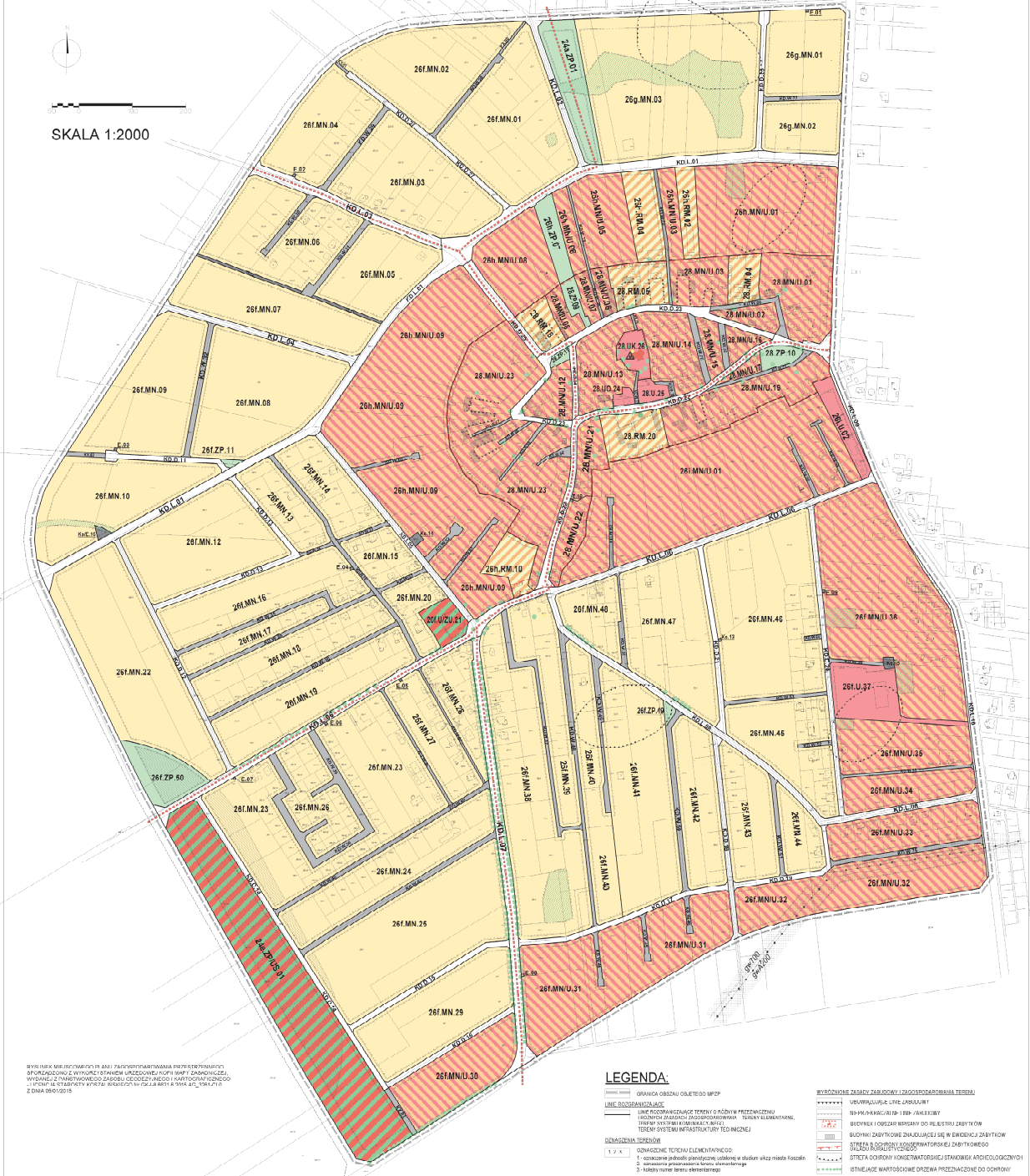
**§ 57.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koszalinie

**Krystyna Kościńska**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU "JAMNO - CENTRUM" W KOSZALINIE  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLV/623/2018 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE Z DNIA 24 MAJA 2018 R.

SKALA 1:2000



WYKREŚLAK MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO...  
OPRACZONY W WYNIKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSZALINIA ZE ZMIANAMI...  
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XLV/1167/2014 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2014 R.

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSZALINIA ZE ZMIANAMI"  
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XLV/1167/2014 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2014 R.



Table with 3 columns: 'Symbol', 'Opis', 'Kolor'. It lists various symbols and colors used in the zoning plan, such as '1.1.1' for residential zones and '1.2' for public utility zones.

LEGENDA

Legend table with 3 columns: 'Symbol', 'Opis', 'Kolor'. It defines symbols and colors for infrastructure like roads (1.1, 1.2, 1.3), public utility zones (1.4, 1.5, 1.6), and other specific zones (1.7, 1.8, 1.9).

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLV/623/2018  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia 24 maja 2018 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno-Centrum” w Koszalinie, wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie dwukrotnie:

- w dniach od 19 września 2017 r. do 17 października 2017 r.

- w dniach od 30 stycznia 2018 r. do 28 lutego 2018 r.

zostały wniesione w ustawowo określonym terminie uwagi, zebrane w formie tabelarycznych wykazów uwag, które stanowią integralną część dokumentacji formalno- prawnej prac planistycznych.

2. Rada Miejska w Koszalinie postanawia nie uwzględnić uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Koszalina i które zostały przedstawione w wykazach załączonych do niniejszego Rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

**ZESTAWIENIE UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W KOSZALINIE**

Do załącznika nr 2 do Uchwały nr XLV/623/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 maja 2018 r.

<b>Wykaz nieuwzględnionych uwag, złożonych do dnia 6 listopada 2017 r., do projektu wyłożonego w dniach od 19 września 2017 r. do 20 października 2017 r.</b>			
L.p	składający uwagę/ Lp. w wykazie uwag, nr uwagi z kolumny „treść uwagi” w wykazie uwag/ treść uwagi	oznaczenie nieruchomości / symbol terenu elementarnego	uzasadnienie
1.	2.	3.	4.
1.	Osoba fizyczna <b>Lp.7, nr uwagi 3.</b> Pytania o miejsce lokalizacji ogrodzenia i termin wywłaszczenia gruntu pod drogę.	działka nr 790/22 obr.0053  26f.MN.43 KD.L.08 E.09	Pytania nie dotyczą zakresu i rozwiązań projektu planu – uwaga bezprzedmiotowa.
2.	pełnomocnik os. fizycznej Krzysztof Wicher Kancelaria Adwokacka <b>Lp.8,</b> Uwagi dotyczące: zapisów § 30 ust. 1 ustaleń szczegółowych dla terenu 26.f.U.37, którymi dopuszczono „lokalizację zakładu przetwórstwa spożywczo-warzywno- owocowego oraz	działka nr 161/10 obr.0053  teren 26f.U.37	Uwaga w części bezzasadna, gdyż możliwe jest przeznaczenie działki pod usługi, w tym handlu oraz dalsze funkcjonowanie istn. zakładu przetwórstwa. Nie wprowadzono dowolnych funkcji produkcyjnych. Lokalizacja nowych zakładów produkcyjnych jest niezgodna ze Studium i może przyczynić się do pogorszenia warunków życia mieszkańców osiedla. Wnioskowana działka położona jest w otoczeniu terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych, stąd zapis o dopuszczeniu wyłącznie istniejącej funkcji

	<p>lokalizację usług nieuciążliwych.” Powyższe ograniczenie w przeznaczeniu terenu jest niezasadne i w sposób nieuprawniony ogranicza prawo własności. Wyłączenie handlu oraz nieuciążliwej produkcji jest nieuzasadnione. Biorąc powyższe pod uwagę, Wnioskujący przedkłada propozycję przeznaczenia terenu „26f.U.37” pod zabudowę usługową, handlową oraz produkcyjną – bez wskazywania branż, z ograniczeniem w formie zapisu o nieuciążliwości działalności dla środowiska.</p>		<p>przetwórstwa spożywczego warzywno – owocowego oraz usług nieuciążliwych. W Studium określono na tym terenie: „•Funkcję dominującą: mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej •Funkcje uzupełniające: usługi ogólnomiejskie, w tym obiekty hotelarskie oraz usługi typu podstawowego, funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej, zieleni urządzona” oraz „Zasady przekształceń: rozbudowa istniejącej funkcji dominującej, likwidacja funkcji uciążliwych, zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego.” Na terenach usługowych i zabudowy mieszkaniowo – usługowej, jest możliwe prowadzenie różnych działalności gospodarczych zgodnie z ustaleniami projektu planu.</p>
3.	<p>Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Koszalinie <b>Lp.9, nr uwagi 1.</b> Brak układu sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej z parametrami oraz warunkami powiązań z układem zewnętrznym oraz brak określenia warunków powiązań z układem zewnętrznym.</p>	obszar planu	<p>Uwaga bezzasadna - w §16 ustalono ogólne zasady budowy i rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury, oraz określono parametry sieci (w przedziałach od.. do...); w § 16 ust. 8 wskazano tereny, na których „należy prowadzić” sieci, a w ustaleniach szczegółowych terenów dróg i ciągów pieszych dopuszczono lokalizację sieci, ze wskazaniem ich minimalnej średnicy.</p>
4.	<p>Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. <b>Lp.9, nr uwagi 3.</b> Lokalizację wszystkich sieci w pasach drogowych powinna gwarantować stosowna szerokość pasów ustalonych w planie, zgodnie z Zarządzeniem Nr 454/1996/13 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 15 października 2013 roku. Ogólny zapis § 16, ust.8 pkt 1 projektu planu nie rozstrzyga dostatecznie tej kwestii.</p>	obszar planu	<p>Uwaga bezzasadna - w projekcie planu miejscowego uwzględniono katalog modeli rozmieszczenia podziemnej infrastruktury technicznej w drogach odpowiednich klas technicznych, zamieszczonych w Zarządzeniu Nr 454/1996/13 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 15 października 2013 roku w sprawie zasad usytuowania sieci infrastruktury technicznej w planowanych pasach drogowych na nieruchomościach, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Koszalina. Na potrzeby projektu planu zostały, w ramach prac planistycznych, sporządzone analizy stanu istniejącego oraz powiązań obszaru planu z układem zewnętrznym. Na ich podstawie skonstruowano ustalenia projektu</p>
5.	<p>Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. <b>Lp.9, nr uwagi 4.</b> Niezgodność ustaleń dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych ze „Studium”, które m.in. w pkt. 3.9.7. Regulacja stosunków wodnych określa: „Dla utrzymania właściwego poziomu wód gruntowych przewiduje się ograniczenia wykorzystania kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy jednorodzinnej do obsługi jedynie powierzchni utwardzonych ulic i placów z odprowadzeniem do gruntu</p>	obszar planu	<p>Uwaga bezzasadna – określona w Studium, dla terenów całego miasta, ogólna zasada o „utrzymaniu właściwego poziomu wód gruntowych” poprzez ograniczenia w odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych na terenach zabudowy jednorodzinnej, nie mogła być wprowadzona ustaleniami planu. Zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do sieci kanalizacji deszczowej naruszyłby przepis Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdzie w: „§ 28.1. <i>Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.</i> 2. <i>W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren ....”</i></p>

	wód opadowych z terenów poszczególnych posesji."		Proj. dopuszcza takie rozwiązanie. Projekt uwzględnia również istniejące uwarunkowania obszaru, na którym _odprowadzanie wód na grunt poprzez retencje lub infiltracje jest niemożliwe ze względu na proj. zabudowę, podwyższony poziom wód gruntowych oraz niekorzystny układ geologiczny wierzchnich warstw gleby (gliny). Przyjęty system odprowadzania ww. wód to system kanalizacji deszczowej - zgodnie ze sporządzonym „Programem sieci kanalizacji deszczowej dla Osiedla Jamno”. Proponowane w Studium ustalenia są więc każdorazowo doprecyzowane oraz weryfikowane na etapie proj. m.p.z.p.
6.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. <b>Lp.9, nr uwagi 5</b> Brak wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół istniejącej oczyszczalni ścieków.	obszar planu	Wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania, tzw. OOU nie należy do zakresu planu; obszar ten tworzy się na mocy art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2007 r. prawo ochrony środowiska. Dla oczyszczalni ścieków OOU nie został wyznaczony, stąd w proj. planu tereny wokół oczyszczalni przeznaczono, zgodnie ze Studium, pod tereny ZP i ZP/US.01 oraz częściowo pod MN – z zakazem „lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi.” Analizując oddziaływanie oczyszczalni uwzględniono opracowanie z 2014 r.: pn.: „Wykonanie pomiarów uciążliwości jako podstawy do opracowania analizy ....” oraz „Badania stanu sanitarnego powietrza w strefie wokół oczyszczalni ścieków w Koszalinie. Aneks” z listopada 2015 r.
7.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. <b>Lp.9, nr uwagi 6</b> Brak jednoznacznych ustaleń dla obszarów pod planowane przepompownie ścieków.	obszar planu	Ustalona w tekście i na rysunku planu lokalizacja przepompowni ścieków jest wystarczająca dla realizacji inwestycji i obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.

**Wykaz nieuwzględnionych uwag, złożonych do dnia 15 marca 2018 r. do projektu wyłożonego w dniach od 30 stycznia 2018 r. do 28 lutego 2018 r.**

L.p	składający uwagę/ Lp. w wykazie uwag, nr uwagi z kolumny „treść uwagi” w wykazie uwag/ treść uwagi	oznaczenie nieruchomości/symbol terenu elementarnego	uzasadnienie
1.	2.	3.	4.
1.	osoby fizyczne, <b>L.p. 1</b> Dotyczy terenu „26i.U.02”, dla którego ustalono: „dopuszcza się lokalizację składów magazynów i hurtowni, rzemiosła”; Pismo zawiera: informację, że na ww. terenie znajduje się warsztat samochodowy i pomoc drogowa Kavicar; sprzeciw wobec ww. zapisu i żądanie „utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu na usługi nieuciążliwe - co	teren 26i.U.02	Projekt planu, uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenów, „dopuszcza lokalizację funkcji obsługi komunikacji”, takich jak: serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów - zgodnie z § 3 pkt 5 projektu planu. Ze względu jednak na to, że cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują przepisy <i>Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu – to zgodnie z § 3 ust.1 pkt 2 ww. uchwały obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać</i>



	jest zgodne z kierunkami rozwoju naszego osiedla”.		na środowisko - w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska. Z definicji usług nieuciążliwych - zawartej w § 5 projektu planu - wynika, iż są to usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Obowiązek lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych w granicach planu wynika więc z położenia jego terenów w OChK.
2.	osoby fizyczne <b>L.p. 2</b> Dotyczy terenu „26i.U.02”, dla którego ustalono: „dopuszcza się lokalizację składów magazynów i hurtowni, rzemiosła”; Pismo zawiera: informację, że na ww. terenie znajduje się warsztat samochodowy i pomoc drogowa Kavicar; sprzeciw wobec ww. zapisu i żądanie „utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu na usługi nieuciążliwe - co jest zgodne z kierunkami rozwoju naszego osiedla”.	teren 26i.U.02	Projekt uwzględniając istniejące zagospodarowanie „dopuszcza lokalizację funkcji obsługi komunikacji”, tj.: serwis samochodowy, diagnostykę, stacje obsługi samochodów - zgodnie z § 3 pkt 5 projektu planu. Ze względu jednak na to, że cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują przepisy <i>Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. ...</i> , to zgodnie z § 3 ust.1 pkt 2 ww. uchwały obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy <i>o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko</i> . Z definicji usług nieuciążliwych - zawartej w § 5 projektu planu - wynika, iż są to usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących - zawsze lub mogących potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko.
3.	osoba fizyczna <b>L.p. 3.</b> Dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i zwiększenia wskaźników zagospodarowania terenu dla działki nr 759, obr. 0053	działka nr 759 obr.0053  teren 26f.MN.06	Wnioskowana działka nr 759 położona jest w terenie elementarnym „26F.MN.06”, w kompleksie działek, o powierzchniach minimalnych ok. 1000m <sup>2</sup> każda, które inwestowane są pod zabudowę wolnostojącą. Działka ta posiada ograniczony dostęp komunikacyjny ze względu na przyleganie - jednym z dłuższych boków, do proj. drogi zbiorczej. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania utrzymano kontynuację formy zabudowy jednorodzinnej wolnostojące. Żaden inny z właścicieli 20 działek położonych w tym terenie nie zgłaszał uwag w tym zakresie.
4.	osoba prywatna <b>L.p. 4</b> Dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.	działki nr 654/10 i nr 654/11 obr.0053  teren 26h.MN/U.09	Wnioskowane działki położone są w kompleksie działek o podobnej wielkości (pow. ok.1000m <sup>2</sup> ), na których już jest stopniowo realizowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Dopuszczenie kolejnej formy zabudowy jednorodzinnej (bliźniaczej) może spowodować zmianę charakteru tego terenu - wygenerować dwukrotnie wyższe zainwestowanie oraz wzmożony ruch kołowy.
5.	osoby fizyczne <b>L.p. 6</b> Dotyczy przesunięcia linii zabudowy na wnioskowanej działce, gdyż wyznaczenie pasa	działka nr 884 obr.0053	Wskazane w uwadze nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono celem wprowadzenia strefy „B” ochrony układu przestrzennego - zgodnie ze Studium, i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie. W § 9. <i>Zasady ochrony</i>

	o szerokości 12 m - między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy terenów dawnej wsi Jamno a nowo inwestowanymi terenami – w celu zachowania odrębności krajobrazu kulturowego ...jest sprzeczne z istniejącym zagospodarowaniem.	teren 28.MN/U.23	<i>dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i> , w ust. 3 pkt 6 ustalono: „wzdłuż granicy strefy B ochrony konserwatorskiej wyznacza się pas wolny od zabudowy urządzonej zielenią, w celu zachowania odrębności krajobrazu kulturowego dawnej wsi Jamno.” Linie te dotyczą nowo realizowanych obiektów.
6.	osoba fizyczna <b>L.p. 7</b> Uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi KD.W.47 poprzez dopuszczenie przejazdu przez działkę nr 181/4	działka nr 181/4 obr.0053  KD.W.47	Działki nr 181/4 i nr 181/2 stanowią prywatną nieruchomość, której właściciel nie zgłaszał zamiaru zmiany sposobu użytkowania. Działki od nr 180/1 do 180/7, mające jednego właściciela, są obsługiwane z działki 180/1 – wydzielonej drogi wewnętrznej. Takie rozwiązanie komunikacyjne bez uwag przeszło procedurę uzgadniania i opiniowania, stąd należy je uznać za prawidłowe.
7.	Osoba fizyczna <i>zastępowany przez</i> pełnomocnika Krzysztofa Wicher Kancelaria Adwokacka <b>L.p. 8</b> Uwagi dotyczące: zapisów § 30 ust. 1 ustaleń szczegółowych dla terenu 26.f.U.37, którymi dopuszczono „lokalizację zakładu przetwórstwa spożywczo-warzywno-owocowego oraz lokalizację usług nieuciążliwych.” Powyższe ograniczenie w przeznaczeniu terenu jest niezasadne i w sposób nieuprawniony ogranicza prawo własności. Wyłączenie handlu oraz nieuciążliwej produkcji jest nieuzasadnione. Biorąc powyższe pod uwagę, Wnioskujący przedkłada propozycję przeznaczenia terenu „26f.U.37” pod zabudowę usługową, handlową oraz produkcyjną – bez wskazywania branż.	działka nr 161/10 obr.0053  teren 26f.U.37	Uwaga w części bezzasadna, gdyż możliwe jest przeznaczenie działki pod usługi, w tym handlu. Możliwe jest dalsze funkcjonowanie istniejącego zakładu przetwórstwa, jednak wprowadzanie nowych funkcji produkcyjnych jest niezgodne ze Studium. Zgodnie z ustaleniami „ <i>Studium ... miasta Koszalina ze zmianami</i> ” działka nr 161/10 położona jest w granicach jednostki planistycznej <b>N.26f.MN</b> , o funkcji dominującej: „ <i>mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej</i> ”, oraz funkcjach uzupełniających: „ <i>usług ogólnomiejskich (...) oraz usług typu podstawowego, mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej intensywnej...</i> ”. Dla ww. jednostki ustalono: „ <i>zasady przekształceń: rozbudowa istniejącej funkcji dominującej, likwidacja funkcji uciążliwych, zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego.</i> ” Dla ww. jednostki nie wskazano funkcji produkcyjnej. Studium dopuszcza - w ramach danej jednostki planistycznej - ustalenie dla pojedynczych nieruchomości innego przeznaczenia, niż określone jako funkcje dominująca i uzupełniająca. Zapis ten wprowadzono celem sankcjonowania istniejącego zainwestowania, niezgodnego z przeznaczeniem kierunkowym jednostki, natomiast z nim nie kolidującego. Wprowadzenie dowolnej zabudowy produkcyjnej pomiędzy zabudowę mieszkaniową i usługową naruszy ład przestrzenny i będzie powodem konfliktów. Na terenach położonych w granicach planu, możliwe jest prowadzenie różnych działalności gospodarczych, zgodnie z ustaleniami projektu planu i przepisami odrębnymi – w tym dotyczącymi OChK.
8.	Firmus Agro Sp. z o.o. Mścice <b>L.p. 9</b>	26f.MN.10	Wnioskowany fragment jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru szczególnie cennego przyrodniczo, stąd przeznaczenie go dodatkowo pod usługi jest

	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia fragmentu terenu „26f.MN.10”, położonego na południe od rowu melioracyjnego, na przeznaczenie mieszkaniowo – usługowe.		niewskazane – zwiększyłyby to intensywność zainwestowania i mogło negatywnie oddziaływać na www. obszar.
9.	Rigoletto Sp z o.o. Mścice <b>L.p. 10</b> Uwaga dotyczy dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, szeregowej i łańcuchowej w ustaleniach szczegółowych - § 25 i § 26, oraz zmiany minimalnej powierzchni działek dla poszczególnych typów zabudowy.	26f.MN.22, 26f.MN.23, 26f.MN.24, 26f.MN.25 26f.MN.26, 26f.MN.27, 26f.MN.28, 26f.MN.29	Dopuszczenie takiej dowolności jak proponowana, w zainwestowaniu 8 terenów elementarnych, obejmującego w swych granicach również działki już zainwestowane pod budownictwo wolnostojące, nie gwarantowałyby zachowania ładu przestrzennego obszaru – czyli podstawowego celu opracowania planu miejscowego. Firmy Rigoletto i Tres jako jedyni właściciele postulują tak szeroki zakres zmian.
10.	Tress Sp z o.o. Mścice <b>L.p.11</b> Uwaga dotyczy dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, szeregowej i łańcuchowej – w ustaleniach szczegółowych §.25 oraz zmiany minimalnej powierzchni działek dla poszczególnych typów zabudowy.	26f.MN.22, 26f.MN.23, 26f.MN.24, 26f.MN.25	Dopuszczenie takiej dowolności w zainwestowaniu 8 terenów elementarnych, obejmującego w swych granicach również działki już zainwestowane pod budownictwo wolnostojące, nie gwarantowałyby zachowania ładu przestrzennego obszaru – czyli podstawowego celu opracowania planu miejscowego. Firmy Rigoletto i Tres jako jedyni właściciele postulują tak szeroki zakres zmian.
11.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Koszalin <b>L.p. 12, nr uwagi 1</b> Brak wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół istniejącej oczyszczalni ścieków.	obszar planu	Wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania, tzw. OOU nie należy do zakresu planu - tworzy się go na mocy przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2007 r. prawo ochrony środowiska. Dla oczyszczalni ścieków OOU nie został wyznaczony, stąd w proj. planu tereny wokół oczyszczalni przeznaczono, zgodnie ze Studium, pod tereny ZP i ZP/US.01, a na fragmentach działek przeznaczonych pod „MN” i położonych w odl. do 300m od oczyszczalni - wprowadzono zakaz „lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi.” Analizując oddziaływanie oczyszczalni uwzględniono opracowanie z 2014 r.: pn.: „Wykonanie pomiarów uciążliwości jako podstawy do opracowania analizy ...” oraz „Badania stanu sanitarnego powietrza w strefie wokół oczyszczalni ścieków w Koszalinie. Aneks” z listopada 2015 r.
12.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. , Koszalin <b>L.p. 12, nr uwagi 2</b> Brak układu sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej z parametrami oraz warunkami powiązań z układem zewnętrznym oraz brak	obszar planu	Uwaga bezzasadna - w §16 ustalono ogólne zasady budowy i rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury, oraz określono parametry sieci (w przedziałach od.. do...); w ust. 8 §16 wskazano tereny, na których „należy prowadzić” sieci; w ustaleniach szczegółowych terenów dróg i ciągów pieszych dopuszczono lokalizację sieci, ze wskazaniem ich minimalnej średnicy.

	określenia warunków powiązań z układem zewnętrznym.		
13.	<p>Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. , Koszalin</p> <p><b>L.p. 12, nr uwagi 3</b></p> <p>Nie zgodność ustaleń dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych ze „Studium”, które m.in. w pkt. 3.9.7. Regulacja stosunków wodnych określa: „Dla utrzymania właściwego poziomu wód gruntowych przewiduję się ograniczenia wykorzystania kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy jednorodzinnej do obsługi jedynie powierzchni utwardzonych ulic i placów z odprowadzeniem do gruntu wód opadowych z terenów poszczególnych posesji.”</p>	obszar planu	<p>Uwaga bezzasadna – określona w Studium, dla terenów całego miasta, ogólna zasada o „utrzymaniu właściwego poziomu wód gruntowych” poprzez ograniczenia w odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych na terenach zabudowy jednorodzinnej, nie mogła być wprowadzona ustaleniami planu. Zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do sieci kanalizacji deszczowej naruszyłby przepis Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdzie w: „§ 28.1. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.</p> <p>2. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren ...”</p> <p>Proj. dopuszcza takie rozwiązanie.</p> <p>Projekt uwzględnia również istniejące uwarunkowania obszaru, na którym odprowadzanie wód na grunt poprzez retencje lub infiltracje jest niemożliwe ze względu na proj. zabudowę, podwyższony poziom wód gruntowych oraz niekorzystny układ geologiczny wierzchnich warstw gleby (gliny). Przyjęty system odprowadzania ww. wód to system kanalizacji deszczowej - zgodnie ze sporządzonym „Programem sieci kanalizacji deszczowej dla Osiedla Jamno”.</p> <p>Proponowane w Studium ustalenia są więc każdorazowo doprecyzowane oraz weryfikowane na etapie proj. m.p.z.p.</p>

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLV/623/2018  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia 24 maja 2018 r.**

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

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.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem, w tym budowę terenów tworzących układ dróg publicznych i stanowiących własność miasta Koszalina:
  - a) drogi klasy lokalnej, oznaczone w planie jako KD.L.01, KD.L.02, KD.L.03, KD.L.04, KD.L.05, KD.L.06, KD.L.07, KD.L.08 oraz teren drogi oznaczonej w planie jako KD.L.09 i KD.L.10 - stanowiącej poszerzenie ul. Koszalińskiej, przebiegającej poza granicą planu miejscowego;
  - b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone w planie jako KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13, KD.D.14, KD.D.15, KD.D.16, KD.D.17, KD.D.18, KD.D.19, KD.D.20, KD.D.21, KD.D.22, KD.D.23, KD.D.24, KD.D.25, KD.D.26, KD.D.27;
- 2) budowę ciągów pieszych i rowerowych na terenach oznaczonych w planie miejscowym jako:
  - a) 24a.ZP.01 - w liniach rozgraniczających terenu,
  - b) KD.L.01, KD.L.03, KD.L.06, KD.L.07, KD.D.22, KD.D.23, KD.D.24, KD.D.25 - w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) budowę sieci wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowę sieci kanalizacji sanitarnej z urządzeniami, budowę sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do 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 wodociągowej i kanalizacyjnej, 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 i kanalizacyjnych, przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.