DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 sierpnia 2017 r.

Poz. 3445

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Muszyńska; ZUW
Data: 2017-08-04 12:23:27

UCHWAŁA NR XXXVIII/455/2017
RADY MIEJSKIEJ MIELNA

z dnia 30 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Chłopy i Mielenko

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130, poz. 871) Rada Miejska Mielna uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/407/09 Rady Gminy Mielno z dnia 27 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Chłopy i Mielenko, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielno, uchwalonego dnia 27 kwietnia 2010 r. uchwałą Rady Gminy Mielno Nr XLIV/459/10 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Chłopy i Mielenko, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 568 ha.

3. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały opracowany w skali 1:2000;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział I - Przepisy ogólne;
2) Rozdział II - Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
3) Rozdział III - Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce I;
4) Rozdział IV - Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce II;
5) Rozdział V - Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce III;
6) Rozdział VI - Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce IV;
7) Rozdział VII - Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce V;

8) Rozdział VIII - Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
9) Rozdział IX - Przepisy końcowe.

§ 3. 1. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1) **plan** - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
3) **rysunek planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym;
5) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniżej położonej rzędnej terenu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;
6) **proponowane linie podziału wewnętrznego** - należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału wewnętrznego nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki;
7) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, dotyczy również budowli, takich jak wiaty, ogrodów zimowych i reklamy wolnostojące, nie dotyczy parkingów. Wykusze, wiatrołapy, schody, podjazdy, balkony, ryzality i okapy nie mogą być wysunięte poza te linię więcej niż 1,5 m, (w przypadku nadbudowy istniejących budynków wysuniętych poza tę linię, dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy);
8) **obowiązujące linie zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której powinna znaleźć się ściana frontowa budynku, o długości nie mniejszej niż 60% całkowitego wymiaru budynku, równoległego do tej linii. Dopuszcza się wysunięcie poza obowiązująca linię zabudowy elementów takich jak np. ganek, wiatrołap, weranda, balkony, wykusze, schody zewnętrzne, tarasy o długości nie większej niż 10% całkowitego wymiaru budynku równoległego do tej linii i głębokości nie większej niż 1,5 m; dopuszcza się wysunięcie ryzalitu i okapu poza obwiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 0,5 m;
9) **droga wewnętrzna** - droga w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) przy czym dojazd do działek budowlanych z dróg wewnętrznych wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez tę drogę wewnętrzną;
10) **miejsce postojowe** - rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku, które nie jest rozumiane jako wydzielone miejsce postojowe wg przepisów odrębnych (m.p - skrót);
11) **funkcje obsługi komunikacji** - rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi ogólnodostępne;
12) **reklama** - rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu Rozporządzenia Ministrów Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie znaków i sygnałów drogowych (Dz. U. Nr 170, poz. 1393 z późn. zm.) lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez Gminę:
   a) reklama wolnostojąca - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
   b) reklama wbudowana - należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,5 m² nie jest reklamą wbudowaną,
   c) szyld - należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, informacji o zakresie usług, godzinach otwarcia itp.,
   d) wielkopowierzchniowy nośnik reklamowy - nośnik reklamowy, którego powierzchnia przekracza 5,00 m²;
13) **zagospodarowanie tymczasowe** - należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

14) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki;

15) **teren rekreacji** - teren przeznaczony do okresowego wypoczynku;

16) **intensywność zabudowy** - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie linii ścian zewnętrznych budynku do powierzchni działki;

17) **zamkniecie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu, obiektem małej architektury lub zielenią wysoką;

18) **istniejąca zabudowa** - zabudowa zrealizowania zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz zabudowa, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;

19) **usługi wypoczynku** - należy przez to rozumieć zabudowę oraz zagospodarowanie związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: spa, ośrodki rehabilitacyjne wraz z niezbędną bazą noclegową i gastronomiczną.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na pięć jednostek:

1) jednostka I obejmuje teren centrum wsi Chłopy położony na północ od rowu melioracyjnego oznaczonego jako 19.WS;

2) jednostka II obejmuje pozostały teren inwestycyjny wsi Chłopy;

3) jednostka III obejmuje centrum wsi Mielenko położony pomiędzy drogami III.01.KDD oraz III.02.KDL;

4) jednostka IV obejmuje pozostały teren inwestycyjny wsi Mielenko;

5) jednostka V obejmuje pozostałe tereny wyznaczone na załączniku graficznym znajdujące się w obrębach geodezyjnych Chłopy i Mielenko.

2. Obszar objęty planem dzieli się na wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, który zawiera numer jednostki, kolejny numer terenu elementarnego w jednostce i symbole przeznaczenia terenu elementarnego.

3. Dla terenów elementarnych wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń - ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, o których mowa w § 4 ust. 2**.** Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

1) przeznaczenie terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

3. Ustalenia tekstowe planu dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

1) przeznaczenie terenu;

2) parametry, wyposażenie, dostępność;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;

4) inne ustalenia.

§ 6. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;

2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) sposób oznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 3):

a) cyfrowe oznaczenie podziału na jednostki,

b) numer terenu,

c) przeznaczenie terenu;

4) oznaczenie przeznaczenia terenu:
   a) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
   b) U/MN - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej,
   c) U - tereny zabudowy usługowej,
   d) Up - teren przystani morskiej przeznaczonej na stacjonowanie łodzi rybackich,
   e) ZP/U - tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji,
   f) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
   g) R - tereny rolnicze,
   h) ZL - lasy,
   i) ZLo - lasy ochronne,
   j) ZNN - tereny zieleni naturalnej nieprzekształconej,
   k) U/KP - tereny usług wraz z parkingami,
   l) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
   m) PM - plaża nadmorska i wydmy,
   n) IT - tereny infrastruktury;
5) oznaczenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dominanta wysokościowa,
   b) oś widokowa,
   c) otwarcie widokowe;
6) oznaczenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) cenny drzewostan,
   b) istniejąca aleja drzew,
   c) zabytkowa aleja lipowa,
   d) stanowiska gatunków chronionych;
7) oznaczenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) obiekty i obszary zabytkowe chronione ustaleniami planu,
   b) strefa ochrony konserwatorskiej,
   c) strefa ochrony ekspozycji,
   d) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII”,
   e) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII”;
8) oznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
   a) obowiązująca linia zabudowy,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy;
9) oznaczenie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
   a) granica pasa technicznego,
   b) granica pasa ochronnego,
   c) gazociąg wysokiego ciśnienia,
   d) granica obszaru górniczego wraz z odwiertem z wodą leczniczą;
10) ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego:
   a) tereny dróg publicznych, z oznaczeniem na rysunku planu dróg wg klas technicznych:
      - KDZ - droga klasy Z - zbiorcza,
      - KDL - droga klasy L - lokalna,
      - KDD - droga klasy D - dojazdowa,
   b) inne tereny obsługi komunikacyjnej, jak:
      - KDW - droga wewnętrzna,
      - KDX - ciąg pieszo-jezdny,
      - przebieg hanzeatyckiej trasy rowerowej,
      - dojście do plaży;
11) pozostałe oznaczenia nie będące ustaleniami planu: proponowane linie podziału wewnętrznego.

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 7. Przeznaczenie terenu:

1. Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej jako U/MN) obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się funkcje usługowe lub usługowo-mieszkaniowe;
2) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
3) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub w formie lokali w budynkach o funkcji usługowej;
4) na terenach U/MN wyklucza się występowanie samodzielnie funkcji mieszkaniowej;
5) na terenach U/MN pod funkcje usługowe przeznacza się nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy;
6) wyklucza się lokalizację tzw. domków holenderskich;
7) pozostałe ustalenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (oznaczonej jako MN/U), obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe;
2) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
3) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji usługowej;
4) na terenach MN/U wyklucza się występowanie samodzielnie funkcji usługowej;
5) wyklucza się lokalizację tzw. domków holenderskich;
6) pozostałe ustalenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach usługowych oznaczonych jako U obowiązują następujące ustalenia:

1) wyklucza się lokalizację funkcji przemysłowych;
2) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
   a) inwestycji celu publicznego,
   b) inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną,
   c) ośrodków wypoczynkowych i hotelowych,
   d) zabudowy usługowej związanej ze sportem i rekreacją,
   e) garaży i parkingów dla samochodów osobowych,
   f) parków rozrywki wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
   g) dróg i obiektów związanych z obsługą komunikacji,
   h) budowli przeciwpowodziowych,
   i) chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
3) wyklucza się lokalizację obiektów obsługi transportu, jak np.: stacja paliw, parking dla samochodów ciężarowych, warsztat samochodowy i stacje obsługi samochodów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
4) ogranicza się lokalizację funkcji mieszkaniowych; na cele mieszkaniowe w budynku usługowym możne przeznaczyć 30% powierzchni całkowitej budynku, ale nie więcej niż 150 m²;
5) wyklucza się lokalizację campingów i pól namiotowych;
6) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, tzw. domków holenderskich oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych;
7) pozostałe ustalenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Na terenach zielonych i innych niezabudowanych oznaczonych jako R, ZL, ZLo, ZNN obowiązują następujące ustalenia:

1) wyklucza się lokalizację zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
2) wyklucza się lokalizację campingów i pól namiotowych;
3) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na terenach zabudowy usługowej (oznaczonej jako U oraz Up), usługowej oraz mieszkaniowej (oznaczonej jako U/MN), mieszkaniowej oraz usługowej (oznaczonej jako MN/U) obowiązują następujące ustalenia:

1) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i grafitów, dopuszcza się dachówki ceramiczne, betonowe, dachówkę bitumiczną, strzechę lub materiały dachówkopodobne; zakazuje się zróżnicowania materiałów do pokrycia dachu na jednym obiekcie. W strefie ochrony konserwatorskiej zakazuje się pokryć dachowych z blachy i blacho dachówki z dopuszczeniem pokryć dachowych z papy w obiektach na których pozwalają na to warunki techniczne;
2) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji z tynków naturalnych ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych oraz materiałów naturalnych typu cegła z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i naturalnym kamieniem w cokołach budynków, wyklucza się stosowanie innych materiałów;
3) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów wielkopowierzchniowych. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych ściśle związanych z wykonywaną na miejscu działalnością, nie więcej niż jedna na działce, o powierzchni nie większej niż 2 m²;
4) ustalenie dotyczące ogrodzeń:
   a) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych,
   b) zakazuje się stosowania od strony terenów publicznych ogrodzeń o wysokości powyżej 1,20 m,
   c) przy stosowaniu ogrodzeń do wysokości 1 m dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń, w pozostałych przypadkach obowiązuje stosowania ogrodzeń ażurowych o przezierności nie mniej niż 30% powierzchni ogrodzenia.

2. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:
   a) niezakłócony widok z otwarć widokowych, punktu i osi widokowej; jest to widok na morze oraz obiekty budowlane z punktu, którego przekształcenie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszaru i obiektów określonych w planie, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi (zamkniecie kompozycyjne),
   b) harmonijną pierzeję rozumianą jako ciągi budynków i innych obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym,
   c) dominanta wysokościowa,
      - jako elementów zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców (w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem), poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym planem występują następujące formy prawnej ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 j.t. z późn. zm.):

1) cały teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski" utworzonego na mocy uchwały Nr X/46/75 WRN z dnia 17 listopada 1975 r. (Dz. Urz. WRN w Koszalinie, Nr 9, poz. 49). Na terenie planu obowiązują ograniczenia i zakazy określone w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1637);
2) zachować stanowiska gatunków chronionych i chronione siedliska przyrodnicze.

2. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego obowiązuje:

1) zachowanie i pielęgnacja istniejących alei drzew, przy drodze powiatowej nr 0354Z oraz innych drogach publicznych, z systematycznym uzupełnianiem ubytków odpowiednich gatunkowo i dopuszczeniem cięć sanitarnych, dopuszcza się usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych.

3. Obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania i ochrony zasobów i walorów środowiska i warunków klimatycznych dla terenu objętego planem:

1) w zakresie ochrony powietrza:
   a) zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
   b) produkcja ciepła winna odbywać się w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła;
2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
   a) budowa kanalizacji sanitarnej dla projektowanej zabudowy, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 17,
   b) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów odwadniających,
   c) zachowanie naturalnej obudowy biologicznej rowów odwadniających i cieków, ochrona, konserwacja i udrażnianie oraz tworzenie stref buforowych, w celu redukcji powierzchniowego spływu zanieczyszczeń, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, skanalizowanie dopuszczone zgodnie z zasadami ustalonymi w § 17 ust. 4, pkt 5,
   d) wprowadzanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do nowych posesji, ścieżkach rowerowych, ciągach pieszych, terenach rekreacji i zieleni, w szczególności na obszarach o nachyleniach przekraczających 5%,
   e) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych,
   f) na terenie planu występują ewidencyjnie oznaczone urządzenia melioracji wodnych szczegółowych - rowy i czynna sieć drenarska. Urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarach przeznaczonych pod inwestycje obowiązuje zachowanie drożności i prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskich i innych urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji planowanych obiektów budowlanych konieczne będzie wcześniejsze uregulowanie stosunków wodnych w gruncie;
3) w zakresie ochrony gleby i ziemi:
   a) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
   b) zakazuje się prowadzenia prac niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem stosunki gruntowo - wodne, w tym warunki siedlisk podmokłych,
   c) zakazuje się wykonywania prac trwale przekształcających rzeźbę terenu - zachować naturalne formy morfogenetyczne terenu;
4) w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi: zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;
5) w zakresie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i biosfery:
   a) utrzymanie możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strukturze przestrzennej całego obszaru,
   b) utrzymanie wskazanych w planie, istniejących elementów urozmaicających strukturę biotyczną i krajobrazową obszaru - zadrzewień, odkrytych cieków wodnych i oczek wodnych.

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:
   a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
   b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

d) negatywnie oddziaływujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikających ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

3) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunków chronionych.

5. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów przeznaczonych pod inwestycje leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - wpisane do rejestru zabytków WKZ, oznaczone na rysunku planu:

1) aleja przydrożna z nasadzeniami lipy (191 sztuk drzew tworzących aleję), przy drodze powiatowej nr 0354Z na odcinku Mielno-Mielenko (fragment alei), początek alei na wysokości dz. nr 406/2 po stronie północnej, dz. nr 201/1 po stronie południowej obręb Mielno; gm. Mielno, pow. Koszalin, koniec alei na wysokości działki nr 65/8 po stronie północnej, dz. nr 101/23 po stronie południowej, obręb Mielenko; gm. Mielno, pow. Koszalin,

- obiekty podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym planem występują obiekty zabytkowe oraz, podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie ustaleń niniejszego planu, oznaczone graficznie na rysunku planu: miejscowość Chłopy:

1) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1910 r., ul. Kapitańska 48;
2) chata rybacka wraz z zabudową gospodarczą, ceglany, ok. 1900 r., ul. Kapitańska 50;
3) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 51;
4) budynek mieszkalny wraz z zabudową gospodarczą, ul. Kapitańska 52;
5) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 53;
6) chata rybacka, ceglany, ok. 1910 r., ul. Kapitańska 59;
7) budynki gospodarcze, ul. Kapitańska 59;
8) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1920 r., ul. Kapitańska 65;
9) chałupa wraz z zabudową gospodarczą, ceglany, ok.1900 r., ul. Morska 2;
10) dom mieszkalny, ceglany, ok.1910 r., ul. Portowa 1;
11) chata rybacka, ceglany, ok. 1910 r., ul. Kapitańska 28;
12) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 38;
13) chata rybacka, ceglany, ok. 1910 r., ul. Kapitańska 39;
14) chata rybacka, ryglowy, ok. 1900 r., ul. Kapitańska 42;
15) gospodarczy, mieszany, ok. 1910 r., ul. Kapitańska 42;
16) pensjonat, ceglany, ok. 1910 r., ul. Kapitańska 43;
17) chata rybacka, ryglowy, ok. 1900 r., ul. Kapitańska 46;
18) chałupa, ceglany, ok.1900 r., ul. Kapitańska 4;
19) budynek gospodarczy, ul. Kapitańska 4;
20) chałupa, ryglowy, ok.1910 r., ul. Kapitańska 5;
21) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 9;
22) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 13;
23) chata rybacka, ryglowy, ok. 1910 r., ul. Kapitańska 15;
24) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1920 r., ul. Kapitańska 18;
25) chałupa, ryglowy, ok.1890 r., ul. Kapitańska 20;

26) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 21;
28) chałupa, ryglowy, ok.1900 r., ul. Kapitańska 23;
29) budynek gospodarczy, ul. Kapitańska 23, miejscowość Mielenko;
30) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1910 r., ul. Lipowa 36;
31) bud. inwentarski, ceglany, ok. 1910 r., ul. Lipowa 36;
32) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 38;
33) dom mieszkalny, ul. Lipowa 46;
34) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 50;
35) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 52;
36) bud. inwentarski, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 52;
37) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1925 r., ul. Lipowa 54;
38) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1936 r., ul. Strażacka 2;
39) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1930 r., ul. Strażacka 4;
40) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 19;
41) stodoła, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 19;
42) bud. inwentarski, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 19;
43) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 21;
44) stodoła, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 21;
45) bud. inwentarski, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 21;
46) bud. bramny, ceglany, ok. 1920 r., ul. Lipowa 21;
47) dom mieszkalny, na terenie V.30.RM.

3. Obiekty zabytkowe określone w ust. 1 podlegają ochronie konserwatorskiej i obowiązują dla nich następujące ustalenia:

1) dla najcenniejszych obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 13), 14), 15), 16), 25) i 26) obowiązują następujące ustalenia:
   a) obowiązuje zakaz rozbudowy oraz nadbudowy budynku (ochronie podlega kształt bryły obiektu),
   b) obowiązuje zakaz ocieplenia od zewnątrz,
   c) obowiązuje nakaz zachowania i przywracania historycznych otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o materiały ikonograficzne z odtworzeniem historycznych podziałów i detalu stolarki okiennej,
   d) obowiązuje nakaz odtworzenia historycznego materiału i historycznej kolorystyki ścian i stolarki okiennej i drzwiowej z nakazem odtworzenia detali architektonicznych typu opaski, gzymsy, detale przy otworach okiennych i drzwiowych w oparciu o materiały ikonograficzne.,
   e) oraz obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2 pkt 3);
2) dla pozostałych obiektów obowiązują następujące ustalenia:
   a) zakaz rozbudowy i nadbudowy od strony przestrzeni publicznych w rozumieniu § 8 ust. 1 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy i remontów związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
   b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w częściach tylnych i bocznych budynku zabytkowego, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na załącznikach graficznych do uchwały, w gabarytach nawiązujących do zabytkowego obiektu podlegającego rozbudowie lub przebudowie,
   c) dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 1), 2), 4), 6), 9), 18) i 19) obowiązuje zakaz rozbudowy oraz nadbudowy budynku (ochronie podlega kształt bryły obiektu),
   d) obowiązuje zachowanie historycznego kształtu dachu, z dopuszczeniem remontu; przy rozbudowie obiektu dach ma zachować kształt, kąt nachylenia oraz pokrycie zgodnie z obiektem zabytkowym podlegającym rozbudowie,
   e) zachowanie pierwotnego materiału i kolorystyki ścian zewnętrznych budynku, przy rozbudowie i przebudowie obiektu pokrycie elewacji w nawiązaniu do historycznej kolorystyki, z dopuszczeniem tynków strukturalnych i cegły oraz materiałów naturalnych typu drewno, kamień; dopuszcza się ocieplenie budynków, z nakazem odtworzenia detali architektonicznych typu opaski, gzymsy, detale przy otworach okiennych i drzwiowych itp.,

f) dla obiektów zabytkowych wskazanych w ust. 1 pkt 1), 17), 20), 23), 28), 30), 40), 41), 42), 43), 44), 45) i 46) oraz innych obiektów z elewacjami ryglowymi oraz cegły posiadającymi wystrój sztukatorski takie jak boniowania, gzymsy i inne formy detalu architektonicznego obowiązuje zakaz ocieplenia od zewnątrz,

g) nakaz zachowania i przywracania historycznych otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o materiały ikonograficzne z odtworzeniem historycznych podziałów stolarki okiennej; nowe otwory okienne i drzwiowe możliwe wyłącznie od strony tylnej budynku;

3) zasady dotyczące pokrycia dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 1 uchwały z nakazem nawiązania do historycznej kolorystyki pokryć dachowych;

4) zachowanie i odtwarzanie, na podstawie materiałów ikonograficznych, detali budynków;

5) nowe obiekty lokalizowane jako zabudowa towarzysząca istniejącym obiektom zabytkowym winna być realizowana w formie dawnej zabudowy gospodarczej, nakazuje się aby forma i bryła nawiązywała do tradycji historycznych poprzez uwzględnienie skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu budynków zabytkowych w najbliższym sąsiedztwie; uzupełnienie brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtowanych w oparciu o materiały ikonograficzne, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie;

6) rozbiórkę budynku dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej, którą należy w jednym egzemplarzu przekazać do właściwego terenowo urzędu konserwatorskiego; dopuszczonego do rozbiórki obiektu;

7) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z działalnością prowadzoną w obrębie posesji, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 uchwały;

8) dopuszcza się adaptację budynków zabytkowych do innych funkcji niż pierwotne przeznaczenie.

4. Na terenie objętym planem występują zabytkowe aleje drzew, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego szpaleru drzew z systematycznym uzupełnianiem ubytków odpowiednich gatunkowo istniejącym i dopuszczeniem cięć sanitarnych;

2) dopuszcza się usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych.

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, obejmującą układ ruralistyczny wsi Chłopy i Mielenko:

1) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej, (historyczny przestrzenny układ zabudowy, historyczną zieleń wkomponowaną, historyczne linie zabudowy, skalę, gabaryty, usytuowanie i formy dachu historycznych budynków oraz inne elementy o wartościach historycznych, zachowane zarówno w części nadziemnej, jak i podziemnej);

2) w zagospodarowywaniu terenów należy uwzględniać historyczne formy zagospodarowania, a w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy nakaz nawiązania do tradycji historycznych poprzez uwzględnienie skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu budynków zabytkowych w najbliższym sąsiedztwie;

3) uzupełnienie brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtowanych w oparciu o historyczne materiały ikonograficzne, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie;

4) rozbiórki budynków o wartościach historycznych dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu, którą w jednym egzemplarzu należy przekazać do właściwego terenowo urzędu konserwatorskiego; nowa zabudowa w miejscu rozebranego budynku historycznego ma powstać na zasadach określonych w pkt 3);

5) nakaz projektowania nowej zabudowy w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu;

6) na terenie objętym strefą zaleca się by elementy małej architektury oraz elementy wystroju wnętrz przestrzennych dostosować do zabytkowego charakteru tych wnętrz;

7) nakaz zachowania historycznego układu dróg;

8) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z działalnością prowadzoną w obrębie posesji.

6. Ustala się strefę ochrony ekspozycji oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, utworzoną dla oglądu obiektów zabytkowych i sylwety wsi Chłopy. Strefa obejmuje wnętrze widokowe przedpola wsi Chłopy oraz częściowo wsi Sarbinowo. W strefie obowiązuje następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji nowych wież telefonii komórkowej;

2) zakaz wnoszenia obiektów budowlanych i budowli wyższych niż wskazana maksymalna wysokość zabudowy na poszczególnych terenach określonych w ustaleniach szczegółowych.

7. Ustala się strefy „WII" i „WIII" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne:

1) strefa „W II" - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) obszar dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

b) przeprowadzić archeologiczne badania ratunkowe, wyprzedzające rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) strefa „W III" - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych,

b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenie planu występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne, tj. drogi publiczne, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń publiczna, plaże morskie oraz częściowo teren ZP/U. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń;

3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

2. W zakresie oddziaływania przestrzeni prywatnych na przestrzeń publiczną obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, ławki.

4. Przez teren opracowania przebiega międzynarodowa trasa rowerowa - trasa hanzeatycka, oznaczona graficznie na rysunku planu, realizowana jako cel publiczny.

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Rozdziale III, IV, V, VI uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy maksymalnie o 1,5 m;
2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
3) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
3) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
5) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów poza wyznaczonymi w planie zgodnie z § 16 ust. 6 uchwały;
6) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach opracowania wyznaczony jest pas techniczny wybrzeża morskiego, dla którego ustala się:

1) wszelkie działania inwestycyjne na terenach w granicy pasa technicznego wymagają zgody Urzędu Morskiego w Słupsku;
2) dopuszcza się wykonywanie prac związanych z ochroną brzegu morskiego oraz lokalizację różnych form umocnień brzegowych, w tym budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem;
3) zachowanie ustaleń wynikających z przepisów odrębnych.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicy pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego ustala się:

1) wszelkie działania inwestycyjne na terenach znajdujących się w granicy pasa ochronnego wymagają zgody dyrektora właściwego urzędu morskiego;
2) zachowanie ustaleń wynikających z przepisów odrębnych;
3) poza granicami pasa ochronnego znajdują się tereny siedlisk rolniczych: V.26.RM, V.27.RM, V.28.RM, V.29.RM, V.30.RM oraz część terenu rolnego V.20.R zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150, ciśnienie 5,4 MPa relacji Kołobrzeg-Koszalin. Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, zwaną strefą kontrolowaną, o szerokości maksymalnej 70 m (po 35 m w każdą stronę od osi gazociągu), w której obowiązują przepisy odrębne.

5. Na terenie objętym planem nie występują:

1) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
2) naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości.

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z szczegółowymi zasadami i warunkami podziału nieruchomości ustalonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów w poszczególnych jednostkach.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) istniejąca zabudowa oraz użytkowanie istniejące zgodnie z prawem w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom;
2) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i nie spełniających ustaleń planu; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów/zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu;
3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
4) dopuszcza się nadbudowę w linii istniejącej zabudowy, budynku usytuowanego niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy maksymalnie o 2 m;
2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
3) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

3. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w § 17 ust. 1.

4. Odległość zabudowy od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Lokalizacja budowli o wysokości całkowitej 50 m i więcej nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP. Lokalizacja budowli o wysokości całkowitej 100 m i więcej nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

6. Obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów określone w Ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale II niniejszej uchwały.

7. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednie zjazdy z dróg na działki, ustalone w prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przed wejściem w życie planu.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Poszczególne tereny obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu.

2. Układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi, oznaczone na rysunku planu jako:

1) 01.KDZ - droga klasy Z (zbiorcza) - ul. Lipowa;
2) 02.KDL - droga klasy L (lokalna) - ul. Wierzbowa;
3) 03.KDL - droga klasy L (lokalna) - ul. Bosmańska, ul. Morska, ul. Kapitańska;
4) 04.KDD - droga klasy D (dojazdowa) - ul. Kapitańska od strony Sarbinowa do skrzyżowania z ul. Morską;
5) 05.KDD - droga klasy D (dojazdowa) - ul. Kapitańska od skrzyżowania z ul. Bosmańską w pasie drogi leśnej w kierunku Mielenka.

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi w poszczególnych jednostkach:

1) w jednostce II oznaczone na rysunku planu jako: II.01.KDD, II.04.KDD, II.12.KDD - drogi klasy D (dojazdowa);

2) w jednostce III oznaczone na rysunku planu jako:
   a) III.02.KDL - droga klasy L (lokalna),
   b) III.01.KDD, III.03.KDD, III.04.KDD - drogi klasy D (dojazdowa);
3) w jednostce IV oznaczone na rysunku planu jako: IV.01.KDD, IV.02.KDD, IV.03.KDD - drogi klasy D (dojazdowa).

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu jako KDW i KDX.

5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

1) przebieg międzynarodowej trasy rowerowej - trasa hanzeatycka wzdłuż drogi gminnej oznaczonej jako 04.KDD, 02.KDL i 05.KDD;
2) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych.

6. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 6 m, gdzie w na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

7. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
2) lokalizację chodników;
3) lokalizację ścieżek rowerowych;
4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) lokalizację miejsc postojowych.

8. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
   a) 1 m.p./1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej oraz w zabudowie zagrodowej,
   b) 1 m.p./1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych,
   c) 1 m.p./4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,
   d) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wymienione w lit. b), c), lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
   e) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy, 2 miejsca postojowe na obiekt związany z usługami sportu oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 40 m²;
4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

9. Ustala się lokalizację parkingów ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu:

1) w jednostce II, teren oznaczony jako II.07.U/KS;
2) w jednostce IV, teren oznaczony jako IV.06.U/KS.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
   a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych,

b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,

c) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego o minimalnej średnicy DN 80;

2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, które po wybudowaniu sieci wodociągowej należy zamknąć i podłączyć zabudowę do sieci wodociągowej;

3) wodę dla celów ppoż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;

4) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego, należy zapewnić dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

5) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;

2) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy DN160;

3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;

4) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację.

4. Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne:

a) z terenów komunikacji drogowej,

b) z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu i parkingów,

- przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych oraz pozostałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele ppoż.;

4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 1 i 2, mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;

5) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

a) teren objęty planem nie jest wyposażony w sieć kanalizacji deszczowej,

b) istniejące rowy melioracyjne odwadniające teren objęty opracowaniem należy zachować do czasu wybudowania projektowanej kanalizacji deszczowej,

c) zamykanie istniejących otwartych rowów melioracyjnych należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w miejsce likwidowanych rowów należy przewidzieć drenaż w celu zachowania właściwych stosunków wodnych,

d) wody opadowe należy odprowadzać do projektowanych kanałów deszczowych w drogach obsługujących poszczególne tereny lub poprzez odrębne systemy odwadniające bezpośrednio do rowów melioracyjnych, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku,

e) wszystkie wyloty do odbiorników mają być wyposażone w separatory substancji ropopochodnych zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg bądź w innym miejscu z zapewnieniem dojazdu, nie wymagają odrębnych wydzieleń wewnętrznych w terenie,

f) wprowadzenie wód opadowych do środowiska (rowów, cieków) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
2) budowę sieci SN i NN realizować w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów, ciągów pieszych i pieszojezdnych oraz po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej, dla których nie obowiązują wyznaczone w planie linie zabudowy;
4) dla istniejących sieci i urządzeń kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem ustala się:
   a) wyklucza się remonty,
   b) dopuszcza się bieżącą konserwację,
   c) dopuszcza się przebudowę przez właściwego gestora na wniosek zainteresowanych stron.

6. Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

7. Obowiązuje zaopatrzenie w gaz ze źródeł własnych bądź z sieci gazowej.

8. Obowiązuje uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną.

9. Gospodarowanie odpadami stałymi:

1) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów poza terenem objętym planem za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Miejskiej Mielna;
2) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów budowlanych oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (w tym obiektów zakwaterowania sezonowego lokalizowanych na czas zgodny z przepisami prawa) poza zabudową dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
   a) obiektów niezbędnych do organizacji publicznych imprez plenerowych,
   b) miejsc wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
2) na drogach publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 19. Nalicza się jednorazową opłatę na rzecz Gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§ 20. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu. Na terenie planu wyznaczono proponowane linie podziału wewnętrznego (wyznaczające niezbędne dojazdy), nie będące ustaleniami planu.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce I, która obejmuje teren centrum wsi Chłopy położony na północ od rowu melioracyjnego oznaczonego jako 19.WS

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **I. 01.U/MN, I.02.U/MN.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie:
   a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej;
3) dla funkcji usługowych ustala się:
   a) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,
   b) wyklucza się usługi uciążliwe i rzemiosło usługowe,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400 m²,
   d) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,
   c) w odległości nie mniejszej niż 4 m od północnej granicy terenu oraz jak na rysunku planu;
2) ustala się obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
3) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
4) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 9 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy w tym naczółkowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: dla lokalizacji szczytowej przy szer. elewacji szczytowej min 9 m - elewacja frontowa: dowolna, dla lokalizacji budynków równolegle do drogi - szer. od 10 do 20 m;
5) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
6) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, w strefie ochrony konserwatorskiej oraz znajdują się na ich obszarze obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) tereny położone są w pasie technicznym wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **I. 03.U/MN, I.04.U/MN, I.05.U/MN.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie:
   a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej i szeregowej;
3) dla funkcji usługowych ustala się:
   a) wykluczeniem lokalizacji kempingów i pól namiotowych,
   b) wyklucza się usługi uciążliwe i rzemiosło usługowe,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400 m²,
   d) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów,
   c) dla terenu I.03.U/MN w odległości nie mniejszej niż 12 m od północnej granicy terenu, jak na rysunku planu,
   d) dla terenów I.04.U/MN i I.05.U/MN w odległości nie mniejszej niż 4 m od północnej granicy terenu oraz jak na rysunku planu;
2) ustala się obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
3) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
4) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 9 m, obiekty zabytkowe o parametrach przekraczających określone uznaje się za zgodne z planem,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy w tym naczółkowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,

- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dla lokalizacji szczytowej przy szer. elewacji szczytowej min 9 m - elewacja frontowa: dowolna, dla lokalizacji budynków równolegle do drogi - szer. od 10 do 20 m;;

5) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

6) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, w strefie ochrony konserwatorskiej oraz znajdują się na ich obszarze obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

3) tereny położone są w pasie technicznym wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **I. 06.U/MN, I.07.U/MN, I.08.U/MN.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie:

a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) zabudowy wielorodzinnej;

2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej i szeregowej;

3) dla funkcji usługowych ustala się:

a) wykluczeniem lokalizacji kempingów i pól namiotowych,

b) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400 m²,

c) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,

c) w odległości nie mniej niż 5 m od cieku wodnego;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej: nie więcej niż 9 m,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla budynków w strefie ochrony konserwatorskiej nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy w tym naczółkowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dla lokalizacji szczytowej przy szer. elewacji szczytowej min 9 m - elewacja frontowa: dowolna, dla lokalizacji budynków równolegle do drogi - szer. od 10 do 20 m; dla obiektów nie leżących w strefie konserwatorskiej szer.: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, w strefie ochrony konserwatorskiej oraz znajdują się na ich obszarze obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **I. 09.Up.**

1. **Przeznaczenie terenu:** przystań morska przeznaczona na stacjonowanie łodzi rybackich, budowę urządzeń wyciągowych, zabudowę obiektami związanymi z połowami, przechowywaniem i sprzedażą ryb:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;

2) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych;

3) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych;

4) dopuszcza się usługi gastronomii.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 8,0 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **I. 10.U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystycznych:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;
2) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych;
3) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych;
4) dopuszcza się usługi gastronomii.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów,
c) w odległości nie mniejszej niż 4 m od północnej granicy terenu oraz jak na rysunku planu;
2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej: nie więcej niż 10 m,
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 12 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 7,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla obiektów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: min. 10 m.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) tereny położone są w pasie technicznym wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **I. 11.U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług administracji - placówka Urzędu Morskiego w Słupsku:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;
2) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 10 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 8,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
4) teren położony jest w pasie technicznym wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **I. 12.IT.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej - przepompownia:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **I. 13.IT.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej:

1) zabudowę dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) teren położony jest w pasie technicznym wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **I. 14.WS.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

1) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie dopuszcza się wtórnych podziałów nieruchomości;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie dotyczy;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
2) teren położony jest w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały;

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce II, która obejmuje pozostały teren inwestycyjny wsi Chłopy

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **II. 01.MN/U, II.02.MN/U, II.04.MN/U, II.06.MN/U, II.09.MN/U, II.22.MN/U, II.23.MN/U,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej; w tym usługi oświaty i kultury:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;
3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
   a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów i pól namiotowych,
   b) usługi handlu i gastronomii;
4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych;
5) na działce nr 98 /teren II.02.MN/U/ dopuszcza się funkcje rekreacyjno-sportowe.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,
   c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od cieków wodnych, obszarów wodno-błotnych, rowów melioracyjnych i kanałów oraz zbiorników wodnych o pochodzeniu antropogenicznym, zgodnie z rysunkiem planu;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,7,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: min. 10 m;
4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej;
6) na terenie II.02.MN/U nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;
4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
2) na terenie oznaczonym jako II.01.MN/U, II.02.MN/U, II.23.MN/U, II.22.MN/U, II.08.MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII", dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako II.09.MN/U, II.22.MN/U, II.23.MN/U, II.02.MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
4) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
5) na wszystkich terenach obowiązuje zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **II. 10.MN/U, II.11.MN/U, II.12.MN/U, II.13.MN/U, II.17.MN/U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;
3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
   a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów i pól namiotowych,
   b) usługi handlu i gastronomii;
4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
- kąt nachylenia połaci: 30°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) na terenie oznaczonym jako II.10.MN/U, II.17.MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **II. 20.MN/U, II.21.MN/U, II.28.MN/U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;

3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów i pól namiotowych,
b) usługi handlu i gastronomii;

4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów;

2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,7,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej;

6) na terenach II.20.MN/U, II.21.MN/U i II.28.MN/U nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) na terenie oznaczonym jako II.20.MN/U, II.21.MN/U, II.28.MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **II. 05.MN/U, II.08.MN/U,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;

3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:

a) turystyczne indywidualne do dwóch budynków na działce wraz z możliwością lokalizacji kempingów i pól namiotowych,

b) usługi handlu i gastronomii.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,

c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od cieków wodnych, obszarów wodno-błotnych, rowów melioracyjnych i kanałów oraz zbiorników wodnych o pochodzeniu antropogenicznym, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) na terenie oznaczonym jako II.08.MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **II. 07.U/KS,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług wraz z parkingami:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;

2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące funkcji parkingów:

a) usługi handlu i gastronomii.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,

c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od cieków wodnych, obszarów wodno-błotnych, rowów melioracyjnych i kanałów, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni terenu,

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 8 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,2,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

4. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się;
2) Nośniki reklamowe: dopuszcza się;
3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
4) urządzenia infrastruktury technicznej: dopuszcza się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
2) na wszystkich terenach obowiązuje zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **II. 15.IT, II.16.IT.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej:

1) zabudowę dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **II. 14.ZL.**

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy:

1) dopuszcza się zabudowę przewidzianą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) tj. budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwa państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia, urządzenia służące turystyce, sieci infrastruktury technicznej oraz parkingi.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **II. 24.WS, II.32.WS.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

1) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **II. 18.ZL.**

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy:

1) dopuszcza się zabudowę przewidzianą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) tj. budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwa państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia, urządzenia służące turystyce oraz sieci infrastruktury technicznej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
2) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 39. II. 25.U, II.26.U.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystycznych:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;
2) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych;
3) dopuszcza się usługi gastronomii;
4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych,
   c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od cieków wodnych, obszarów wodno-błotnych, rowów melioracyjnych i kanałów, zgodnie z rysunkiem planu;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 12 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) na terenach II.25.U i II.26.U nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) na terenie oznaczonym jako II.25.U, II.26.U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) na wszystkich terenach obowiązuje zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 40. II. 30.ZNN, II.31.ZNN.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni naturalnej nieprzekształconej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

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

1) ochrona mokradeł z olszyną bagienną, oczek wodnych, kanału i rowów melioracyjnych jako obszarów cennych przyrodniczo do zachowania, poprzez nakaz pozostawienia w stanie naturalnym wraz z istniejącym systemem melioracyjnym;

2) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz zabudowy;

3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały;

5) na terenie oznaczonym jako II.31.ZNN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały,

Rozdział 5
Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce III, która centrum wsi Mielenko położony pomiędzy drogami III.01.KDD oraz III.02.KDL

§ 40. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **III. 01.MN/U, III.03.MN/U, III.05.MN/U, III.07.MN/U, III.09.MN/U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;

3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
   a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów i pól namiotowych,
   b) usługi handlu i gastronomii;
4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów;
2) ustala się obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę oraz w odległości 8,0, 15,0 i 30,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
3) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
4) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
      - dopuszcza się lokalizację obiektu o wysokości do 20 m w charakterze dominanty wysokościowej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m² w miejscu wskazanym na rysunku planu,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0, nie dotyczy dominanty wysokościowej,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów, dla dominanty wysokościowej - dowolny,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
5) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
6) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej;
7) dopuszcza się modernizację oraz przebudowę budynków nie spełniających ustaleń planu, istniejących w momencie wejścia w życie planu, jednakże bez prawa ich nadbudowy.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;
4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) na terenie oznaczonym jako III.05.MN/U i III.08.MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **III. 02.U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług:

1) dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;
3) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 8 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie dotyczy;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie dotyczy;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **III. 04.U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;
2) dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego;
3) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych;
4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 12 m,
      - dla budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 8,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynku mieszkalnego: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **III. 06.U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług - siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;
2) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 10 m,

- dopuszcza się lokalizację obiektów o wysokości do 25 m w charakterze dominanty wysokościowej na potrzeby straży pożarnej,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 8,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 2 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 44. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **III. 08.MN/U,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej;
3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
   a) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,
   b) usługi handlu i gastronomii;
4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) na terenie oznaczonym jako III.08.MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały,

Rozdział 6
Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce IV, która obejmuje pozostały teren inwestycyjny wsi Mielenko

§ 45. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **IV. 01.MN/U, IV.02.MN/U, IV.04.MN/U, IV.21.MN/U, IV.27.MN/U, IV.28.MN/U, IV.29.MN/U, IV.30.MN/U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej;

3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów i pól namiotowych,
b) usługi handlu i gastronomii;

4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;

2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) na terenie oznaczonym jako IV.21.MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) na terenie oznaczonym jako IV.01.MN/U, IV.02.MN/U, IV.21.MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 46. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **IV. 03.MN/U,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej;

3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:

a) turystyczne indywidualne do dwóch budynków na działce wraz z możliwością lokalizacji kempingów i pól namiotowych,

b) usługi handlu i gastronomii.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **IV. 05.U, IV.07.U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystycznych:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;

2) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych;

3) dopuszcza się usługi gastronomii;

4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;

2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 12 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0,

d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 48. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **IV. 19.ZP/U, IV.20.ZP/U.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji:

1) powierzchnia parkingów: min 30% terenu;
2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej;
3) dla funkcji usługowych ustala się:
a) dopuszcza się zabudowę usługową związaną z obsługą obiektów sportowych oraz usługi wypoczynku,
b) obiekty gastronomiczne i handlowe mogą stanowić do 20% powierzchni usługowej obiektów sportowych,
c) dopuszcza się realizację amfiteatru,
d) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyłącznie dla właściciela, w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego wbudowanego w obiekcie usługowym;
4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów;
2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 9 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:
- dla budynków usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3,
d) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- dopuszcza się dachy spadziste o innych formach geometrycznych, (np., kopuła, walec itp.),
- kąt nachylenia połaci: 25°-45°,

- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 30 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) na terenie oznaczonym jako IV.20.ZP/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 49. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **IV. 09.MN/U, IV.10.MN/U, IV.11.MN/U, IV.12.MN/U, IV.13.MN/U, IV.14.MN/U, IV.15.MN/U, IV.16.MN/U, IV.17.MN/U, IV.18.MN/U,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej;

3) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:

a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów i pól namiotowych,

b) usługi handlu i gastronomii;

4) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
- kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) na terenie oznaczonym jako IV.13.MN/U, IV.14.MN/U, IV.15.MN/U IV.18.MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) na terenie oznaczonym jako IV.09.MN/U, IV.10.MN/U, IV.11.MN/U, IV.12.MN/U, IV.13.MN/U, IV.14.MN/U, IV.15.MN/U, IV.16.MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **IV. 22.IT, IV.23.IT, IV.24.IT, IV.25.IT.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej:

1) zabudowę dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **IV. 06.U/KS,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług wraz z parkingami:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;

2) dopuszcza się funkcje usługowe jedynie jako towarzyszące funkcji parkingów:

a) usługi handlu i gastronomii max 10% powierzchni terenu,

b) dopuszcza się zlokalizowanie siłowni zewnętrznej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni terenu,

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 8 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
   c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,2,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°.

4. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się;
2) Nośniki reklamowe: dopuszcza się;
3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
4) urządzenia infrastruktury technicznej: dopuszcza się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **IV. 26.ZL.**

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy:

1) dopuszcza się zabudowę przewidzianą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) tj. budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwa państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia, urządzenia służące turystyce, sieci infrastruktury technicznej oraz parkingi.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
2) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

Rozdział 7
Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce V, która obejmuje pozostałe tereny wyznaczone na załączniku graficznym znajdujące się w obrębach geodezyjnych Chłopy i Mielenko

§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **V. 01.PM.**

1. **Przeznaczenie terenu:** plaża nadmorska i wydmy,:

1) obszar z wydmami stanowi część pasa technicznego przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;

2) granicę terenów plaż należy prowadzić u podnóża wydmy lub budowli hydrotechnicznych;
3) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z funkcją sportu i rekreacji;
4) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą plaży tj. obiekty na sprzęt ratowniczy, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, sanitariaty;
5) dopuszcza się obiekty sezonowe lokalizowane na plaży muszą mieć charakter obiektów tymczasowych, niepołączonych trwale z gruntem, które mają być wykonane z materiałów naturalnych i usytuowane w odległości nie mniejszej niż 5,0 od podnóża wydmy;
6) dopuszcza się realizację pomostów do obsługi turystyki żeglarskiej;
7) dopuszcza się na plaży, u podnóża wydmy, realizację ciągu pieszego o szerokości nie większej niż 2 m, wyłącznie w postaci przejścia układanego bezpośrednio na piasku, w formie rozbieralnych elementów, układanych na okres sezonu letniego i demontowanego na okres jesienno-zimowy, o konstrukcji drewnianej lub drewnopodobnej na odcinku od terenu I.01.KDX do I.03.KDX;
8) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem oraz infrastruktury technicznej;
9) wyklucza się obiekty gastronomiczne.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: nie ustala się,
   b) liczba kondygnacji: nie ustala się,
   c) intensywność zabudowy: min. 0, max. 0,3,
   d) parametry dachu: dowolne,
   e) szerokość elewacji frontowej obiektu: dowolna.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

1) teren znajduje się częściowo w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały;
4) granicę terenów plaż należy prowadzić u podnóża wydmy lub budowli hydrotechnicznych.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **V. 02.ZLo, V.04.ZLo, V.05.ZLo, V.07.ZLo.**

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy ochronne w pasie technicznym:

1) dopuszcza się zabudowę przewidzianą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) tj. budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwa państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce;
2) dopuszcza się odtworzenie istniejącego na terenie V.05.ZLo budynku wyłącznie jako pomieszczenia dla ratowników, sprzętu pływającego oraz węzła sanitarnego wraz z prysznicami.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: po obrysie wydzielenia oznaczonego Bp;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni działki nr 303/1, dla pozostałej części terenu 0%,

b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki nr 303/1, dla pozostałej części terenu min. 95%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m,

b) intensywność zabudowy: dla działki nr 303/1: min. 0, max. 0,12; dla pozostałej części terenu: min. 0, max. 0,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dach płaski,
- kąt nachylenia połaci: 25°-45°,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: nie więcej niż 10 m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

1) teren znajduje się częściowo w strefie ochrony ekspozycji wsi Chłopy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały;

4) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;

5) na terenie oznaczonym jako V.07.ZLo znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **V. 08.ZL, V.09.ZL, V.10.ZL.**

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy:

1) dopuszcza się zabudowę przewidzianą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) tj. budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwa państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 56. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **V. 11.R, V.12.R, V.13.R, V.14.R, V.15.R, V.16.R, V.17.R, V.18.R, V.32.R.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) zasady podziału na działki: zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
3) dopuszcza się modernizację oraz remonty istniejącej zabudowy;
4) na terenie oznaczonym jako V.17.R, V.18.R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII", dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
5) na terenie oznaczonym jako V.11.R, V.14.R, V.15.R, V.16.R, V.17.R, V.32.R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 57. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **V. 19.R, V.20.R, V.21.R.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze:

1) dopuszcza się zabudowę zagrodową.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10 powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkaniowych: nie więcej niż 8 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,2,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
      - kąt nachylenia połaci: 25°-45°,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;
4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
2) na terenie oznaczonym jako V.19.R, V.20.R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII", dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako V.19.R, V.20.R, V.21.R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **V. 22.IT.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej - stacja telefonii:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 59. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku do uchwały symbolem **V. 25.RM, V.26.RM, V.27.RM, V.28.RM, V.29.RM, V.30.RM,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

1) dopuszcza się usługi agroturystyczne;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) w odległości nie mniej niż 6 m od dróg publicznych i wewnętrznych;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
   b) liczba kondygnacji:
      - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   c) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,3,
   d) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów,
      - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
      - dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
   e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
5) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000 m²;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;
4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

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

1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **V. 31.WS.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

1) zakaz zabudowy budynkami kubaturowymi.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie dopuszcza się wtórnych podziałów nieruchomości;
2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: nie dotyczy;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

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

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

Rozdział 8
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

Drogi o znaczeniu ponadlokalnym

§ 61. Dla terenu o symbolu **01.KDZ** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z - zbiorcza.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój: dowolny;
3) wyposażenie: dowolne;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako 01.KDZ znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
4) na terenie oznaczonym jako 01.KDZ znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 62. Dla terenów o symbolach **02.KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D - dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;

3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako 02.KDD znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
4) należy zachować drenaż rowów i kanałów stosując metody hydrotechniczne np.: przepusty wodne, /zachowanie istniejącego układu melioracyjnego/.

§ 63. Dla terenów o symbolach **03.KDD, 04.KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D - dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: z ograniczeniami.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) droga o symbolu 04.KDD znajduje się w pasie technicznym wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.;

Drogi w jednostce I

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **I. 01.KDX, I.02.KDX, I.03.KDX, I.04.KDX.**

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-jezdny.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m z poszerzeniami na skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;

2) przekrój: dowolny;
3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: ciąg w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
2) teren położony jest w pasa technicznego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.

Drogi w jednostce II

§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **II. 01.KDD, II.02.KDD, II.03.KDD, II.04.KDD, II.12.KDD.**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D - dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako II.01.KDD i II.12.KDD znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
4) na terenie oznaczonym jako II.01.KDD, II.02.KDD, II.03.KDD, II.04.KDD, znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 66. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **II. 05.KDW, II.06.KDW, II.07.KDW, II.08.KDW, II.09.KDW, II.10.KDW, II.11.KDW.**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;

3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako II.07.KDW, II.11.KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
4) na terenie oznaczonym jako II.07.KDW, II.08.KDW, II.09.KDW znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały,

Drogi w jednostce III

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **III. 02.KDL,**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy L - lokalna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako III.02.KDL znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
4) na terenie oznaczonym jako III.02.KDL znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **III. 01.KDD, III.03.KDD, III.04.KDD,**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D - dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **III. 05.KDW, III.06.KDW,**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

Drogi w jednostce IV

§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **IV. 01.KDD, IV.02.KDD, IV.03.KDD,**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D - dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **IV. 04.KDW, IV.05.KDW, IV.06.KDW, IV.07.KDW, IV.08.KDW, IV.09.KDW,**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako IV.05.KDW, IV.06.KDW znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
4) na terenie oznaczonym jako IV.09.KDW, IV.04.KDW znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **IV. 010.KDX, IV.011.KDX.**

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-jezdny.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój: dowolny;
3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: ciąg w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) na terenie oznaczonym jako IV.011.KDX znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały,

Drogi w jednostce V

§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku do uchwały symbolem **V. 01.KDW, V.02.KDW, V.03.KDW, V.04.KDW,**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
3) wyposażenie: nie ustala się;
4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
6) pozostałe ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
3) teren V.04.KDW znajduje się w granicach pasa technicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały;
4) na terenie oznaczonym jako V.03.KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
5) na terenie oznaczonym jako V.01.KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały,

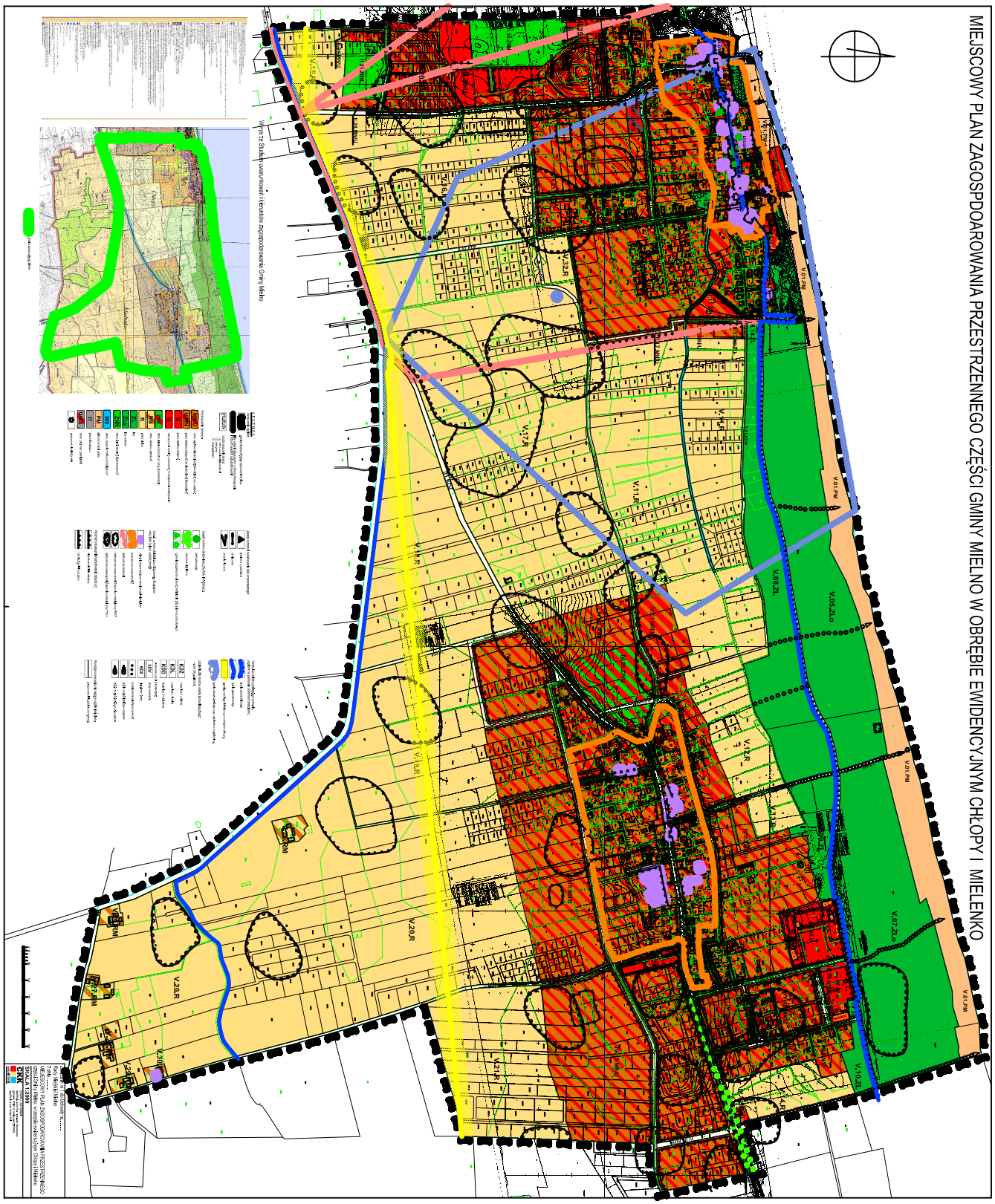
Rozdział 9
Przepisy końcowe

§ 74. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mielna.

§ 75. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Mielna

Tadeusz Jarząbek


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM CHŁOPY I MIELENKO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/455/2017
Rady Miejskiej Mielna
z dnia 30 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Chłopy i Mielenko

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) projekt planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Chłopy i Mielenko został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Mielno, w dniach od 28.05.2015 r. do 18.06.2015 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 02.07.2015 roku wpłynęło 61 uwag.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza i nie uwzględnia się w całości, lub uwzględnia się częściowo niżej wymienione uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.05.2015r. dotyczyła terenu działki nr Dz. nr 168/3. Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 168/3 w miejscowości Chłopy pod zabudowę mieszkaniowo - letniskową.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.06.2015r. dotyczyła terenu IV.07.KDW. Zgłaszająca uwagę wnosiła o pozostawienie drogi wewnętrznej IV.07.KDW w miejscowości Mielenko o przebiegu jak na rysunku planu /połączenie ul. Plażowej z ul. Poziomkową/.

Uwaga nie została w pełnym brzmieniu. Droga ta jest niezbędnym połączeniem dla prawidłowego funkcjonowania ruchu na tym terenie, jednakże z uwagi na istniejące zainwestowanie musiała zostać zwężona do szerokości 5m.

3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr: 168/1, 168/2. Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie terenu V.17.R w miejscowości Chłopy (działki nr 168/1 i 168/2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 12.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 83/7. Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 83/7 w miejscowości Chłopy pod zabudowę oraz o zmianę Studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

Uwaga w sprawie zmiany studium nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

19) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 61/1. Zgłaszająca uwagę wnosiła o likwidację drogi wewnętrznej IV.07.KDW w miejscowości Mielenko na odcinku działki nr 61/1 i zastąpienie jej ciągiem pieszym o szerokości 3m. (na terenie istnieje parking).

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Powiązanie komunikacyjne jest niezbędne (uwaga nr 2) ciąg o szer. 3m nie może stanowić dojazdu, proponujemy na odcinku działki 61/1 z uwagi na istniejące zainwestowanie zwęzić drogę wewnętrzną do szerokości 5m.

21) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.06.2015r. dotyczyła terenu IV.06.KDW i V.07.ZLo. Zgłaszająca uwagę wnosiła o wykonanie przejścia na plażę na przedłużeniu ul. Jabłoniowej (IV.06.KDW) w miejscowości Mielenko.

Uwaga nie została uwzględniona. W niewielkiej odległości jest zlokalizowane przejście na plażę (ul. Plażowa)

22) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.06.2015r. dotyczyła terenu IV.06.KDW i V.07.ZLo. Zgłaszająca uwagę wnosiła o wykonanie przejścia na plażę na przedłużeniu ul. Jabłoniowej (IV.06.KDW) w miejscowości Mielenko.

Uwaga nie została uwzględniona. W niewielkiej odległości jest zlokalizowane przejście na plażę (ul. Plażowa)

23) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.06.2015r. dotyczyła terenu IV.06.KDW. Zgłaszająca uwagę wnosiła o połączenie ul. Morelowej z ul. Plażową przez działki nr 71/2 i 71/4 w miejscowości Mielenko oraz o otwarcie szlabanu na końcu ul. Jabłoniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Droga IV.07.KDW jest istniejącą w planie drogą wewnętrzną jednakże z uwagi na inne uwagi jej szerokość została zmniejszona, a na przedłużeniu ul. Jabłoniowej istniej w planie droga wewnętrzna IV.08.KDW. Nie wprowadza się zmiany, z w uwagi na to że powiązanie takie istnieje. Połączenie drogowe w kierunku plaży na zakończeniu ul. Jabłoniowej istnieje w planie.

25) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 26.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 88/15 (działka położona na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 88/15 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną oraz o zmianę Studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

Uwaga w sprawie zmiany studium nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

26) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 26.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 88/12 (działka położona na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 88/12 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną oraz o zmianę Studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

Uwaga w sprawie zmiany studium nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

28) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 26.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 88/5 (działka położona na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 88/5 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną oraz o zmianę Studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

Uwaga w sprawie zmiany studium nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

29) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.06.2015r. dotyczyła terenu II.10.MN/U

II. 17.MN/U. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

a) Zgłaszający uwagę wnosi o zwiększenie na terenach II.10.MN/U i II.17.MN/U w miejscowości Chłopy wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,3.

Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z ustaleniami studium teren położony w strefie MU2-e: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej ekstensywnej, dla takiego rodzaju zabudowy niewskazany jest duży procent zabudowy oraz intensywność. Uważamy że 25% jest wskaźnikiem wystarczającym dla takiej formy zabudowy.

b) Wyjaśnienie czy zabudowa jednorodzinna wolnostojąca obejmuje również budynki bliźniacze

Uwaga nie została uwzględniona. Pomimo, że ustawa dopuszcza w swojej definicji zabudowy jednorodzinnej zabudowę bliźniaczą, plan miejscowy dla tego terenu dopuszcza jedynie zabudowę mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą. Studium dopuszcza zabudowę bliźniaczą na działkach 600 m2 jednakże z uwagi na oznaczenie w studium MU2-e (zabudowa ekstensywna) uważamy, że nie powinno zagęszczać się w tym rejonie zabudowy.

c) Dopuszczenie wzdłuż drogi II.09.KDW zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej, co za tym idzie zmniejszenie powierzchni działki do 600m2.

Uwaga nie została uwzględniona. Pomimo, że ustawa dopuszcza w swojej definicji zabudowy jednorodzinnej zabudowę bliźniaczą, plan miejscowy dla tego terenu dopuszcza jedynie zabudowę mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą. Studium dopuszcza zabudowę bliźniaczą na działkach 600 m2 jednakże z uwagi na oznaczenie w studium MU2-e (zabudowa ekstensywna) uważamy, że nie powinno zagęszczać się w tym rejonie zabudowy.

d) Uszczegółowienie zasad ochrony istniejących rowów melioracyjnych i sposobów ich bieżącej konserwacji.

Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art.77 ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.) utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (m.in. rowów wraz z budowlami – tj. mostki, przepusty, zastawki, wyloty drenarskie, rurociągi o średnicy poniżej 0,6 m) należy do zainteresowanych właścicieli nieruchomości. Takie zapisy zawarte są w planie w paragrafie 9 i 17 i odnoszą się do przepisów odrębnych.

30) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 80/4 (działka położona na terenie V.11.R – tereny rolnicze i V.17.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 80/4 w miejscowości Chłopy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkiem gospodarczym.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

31) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 163/1 do 163/5 (działki położone na terenie V.17.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działek nr 163/1, 163/2, 163/3, 163/4, 163/5 w miejscowości Chłopy pod zabudowę mieszkaniową oraz rekreacyjną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

32) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 308/13 do 308/32; 308/41 do 308/60 (działki położone na terenie V.17.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działek nr 308/1, 308/2, 308/5 do 308/12 w miejscowości Chłopy (na które zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy a następnie wydano 40 pozwoleń na budowę) pod zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest dokumentem, który musi być uwzględniony w planie. Jeżeli wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę przed wejściem w życie ustaleń uchwalonego planu, to mimo sprzeczności inwestycja będzie zgodna z prawem, a w planie dla istniejącej zabudowy zawarto ustalenia, które istniejący sposób użytkowania budynków lub ich części, lub sposób zagospodarowania terenu niezgodny z przeznaczeniem terenu uznaje za zgodny z planem; dopuszcza się remonty istniejących budynków (§ 15 pkt 1)

34) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 118/5 i 118/6 (działki położone na terenie V.16.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działek nr 118/5 i 118/6 w miejscowości Chłopy pod zabudowę oraz o zmianę Studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

Uwaga w sprawie zmiany studium nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

35) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 120/1 do 120/26; 164/1 do 164/21 (działki położone na terenie V.17.R – tereny rolnicze i V.16.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działek nr 120/1 – 120/26 oraz 164/1 – 164/20 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest dokumentem, który musi być uwzględniony w planie. Jeżeli wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę przed wejściem w życie ustaleń uchwalonego planu, to mimo sprzeczności inwestycja będzie zgodna z prawem, a w planie dla istniejącej zabudowy zawarto ustalenia, które istniejący sposób użytkowania budynków lub ich części, lub sposób zagospodarowania terenu niezgodny z przeznaczeniem terenu uznaje za zgodny z planem; dopuszcza się remonty istniejących budynków (§ 15 pkt 1)

36) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 80/5 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 80/5 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

37) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 167 i 170. Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 167 i 170 w miejscowości Chłopy pod zabudowę oraz o zgodność drogi 02.KDD z ustaleniami studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

Drogi projektowane w planie miejscowym nie muszą być wskazane w studium, ponieważ studium jest opracowaniem o mniejszym stopniu szczegółowości niż plan. Istnieje możliwość przeprojektowania drogi 02.KDD z ominięciem działki nr 170.

38) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 168/7, 168/8, 168/9, 168/10, 168/11, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 145/7, 145/8, 145/9, 145/10, 145/11, 145/12, 145/13, 145/14. 145/15. 145/16 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze i V.17.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 168/7-168/11 i 145/3-145/16 w miejscowości Chłopy pod zabudowę oraz o zgodność drogi 02.KDD z ustaleniami studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

Drogi projektowane w planie miejscowym nie muszą być wskazane w studium, ponieważ studium jest opracowaniem o mniejszym stopniu szczegółowości niż plan.

41) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 84/10 (IV.16.MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej). Zgłaszająca uwagę wnosiła o zaznaczenie w planie ważnego elementu systemu melioracyjnego nielegalnie przebudowanego tj. stawu retencyjnego na działce nr 199/2 w miejscowości Mielenko.

Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy planu zakazują działań wpływających na zmianę stosunków wodnych (§ 9).

42) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 150/11, 150/12, 150/13 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze i V.16.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działek nr 150/11, 150/12, 150/13 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną indywidualną lub mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest dokumentem, który musi być uwzględniony w planie. Jeżeli wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę przed wejściem w życie ustaleń uchwalonego planu, to mimo sprzeczności inwestycja będzie zgodna z prawem, a w planie dla istniejącej zabudowy zawarto ustalenia, które

istniejący sposób użytkowania budynków lub ich części, lub sposób zagospodarowania terenu niezgodny z przeznaczeniem terenu uznaje za zgodny z planem; dopuszcza się remonty istniejących budynków (§ 15 pkt 1)

43) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 161/1 do 161/7; 162/18 do 162/23 (działki położone na terenie V.17.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działek nr 161/1 – 161/7 oraz 162/18 – 162/23 w miejscowości Chłopy pod zabudowę usługowo - rekreacyjną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

44) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 144/1, 144/2, 144/3, 149 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działek nr 144/1, 144/2, 144/3, 149 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

46) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 200/15 i 200/16 (działka położona na terenie IV.16.MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej). Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

a) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 25%

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, zapisy studium określają % powierzchni biologicznie czynnej na 40%

b) zwiększenie powierzchni zabudowy do 40%

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Zgodnie z ustaleniami studium teren położony w strefie MU2-s: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej średnio intensywnej, dla takiego rodzaju zabudowy niewskazany jest zbyt duży procent zabudowy. Uważamy że 35% jest wskaźnikiem wystarczającym dla takiej formy zabudowy i do takiej wielkości można go zwiększyć.

c) dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej

Uwaga nie została uwzględniona. Wprowadzenie możliwości lokalizacji dwóch i więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce jest sprzeczne z ideą takiego rodzaju zabudowy. Proponujemy jednakże zmienić zapisy w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki do min. 1000m^2

49) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu IV.03.MN/U. Zgłaszająca uwagę wnosiła o zmianę parametrów zagospodarowania działek na terenie IV.03.MN/U w miejscowości Mielenko zwiększenie wskaźnika zabudowy do 30% i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40%.

Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z ustaleniami studium teren położony w strefie MU1-e: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej ekstensywnej, dla takiego rodzaju zabudowy niewskazany jest zbyt duży procent zabudowy. Uważamy że 25% jest wskaźnikiem wystarczającym dla takiej formy zabudowy. Brak zgodności ze studium, zapisy studium określają % powierzchni biologicznie czynnej na 50%. Dlatego uwagę proponujemy odrzucić.

50) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu IV.06.KDW. Zgłaszająca uwagę wnosiła o umożliwienie przejścia i przejazdu ul. Jabłoniową (likwidację szlabanu) w miejscowości Mielenko na całym odcinku wraz z uregulowaniem wejścia na plażę.

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Ustalenia projektu miejscowego planu nie są sprzeczne z zapisami uwagi. W pobliżu istnieją wejścia na plażę.

51) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 118/7 i 118/8 (działki położone na terenie V.16.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działek nr 118/7 i 118/8 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną bądź budowlaną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

52) Uwaga złożona przez podmiot prawny w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu planu. Zgłaszająca uwagę wnosiła o weryfikacji w terenie stanowisk gatunków chronionych.

Uwaga nie została uwzględniona. Stanowiska gatunków chronionych zostały naniesione na rysunek planu z opracowania wykonanego na zlecenie RDOŚ będącego warunkiem uzgodnienia projektu m.p.z.p.

53) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 87/3 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 87/3 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

54) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 87/4 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 87/4 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

55) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 86/16 i 86/17 (działki położone na terenie III.05.MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej). Zgłaszająca uwagę wnosiła o usunięcie dla terenu III.05.MN/U zapisu dotyczącego lokalizacji budynków wczasowych w formie domków letniskowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Studium dopuszcza takie obiekty, ale uważam, że tego typu architektura nie powinna znajdować się w centrum miejscowości oraz na terenie objętym ochroną konserwatorską.

57) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 63/25 (IV.11.MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej) Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

a) wykonanie przejścia na plażę na przedłużeniu ul. Jabłoniowej

Uwaga nie została uwzględniona. Wejście na plażę zlokalizowane jest niedaleko na przedłużeniu ul. Plażowej

d) zmianę obostrzeń w zakresie: wysokości ogrodzeń do 1,6m ,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia odnośnie ogrodzeń zostały wprowadzone w wyniku konsultacji i wymagań konserwatorskich,

e) dopuszczenia do stosowania pokryć dachowych z blachy,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia odnośnie zakazu pokryć z blachy zostały wprowadzone w wyniku konsultacji i wymagań konserwatorskich,

f) wykreślenia strefy ochrony archeologicznej,

Uwaga nie została uwzględniona. Lokalizacja stanowiska archeologicznego wynika z uwarunkowań konserwatorskich zawartych w studium.

g) dopuszczenia urządzeń reklamowych w tym wolnostojących,

Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy ograniczające lokalizację reklam zostały wprowadzone w celu ochrony ładu przestrzennego.

h) dopuszczenia sytuowania tymczasowej zabudowy usługowo – handlowej,

Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy ograniczające tymczasową zabudowę usługowo – handlową zostały wprowadzone w celu ochrony ładu przestrzennego

i) dopuszczenia użytkowania indywidualnych ujęć wody równolegle z użytkowaniem urządzeń infrastruktury Komunalnej (sieci wodociągowej),

Uwaga nie została uwzględniona. Funkcjonowanie równoległe obu systemów rodzi komplikacje z uwagi na poniesione koszty przez gminę oraz naraża na kolejne straty finansowe

j) zmniejszenie stawki adiacenckiej do max 10% wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu,

Uwaga nie została uwzględniona. Opłata planistyczna (prawdopodobnie o tę opłatę chodziło wnioskodawcy, a nie adiacencką) pozwala gminie na zasilenie budżetu, który z drugiej strony pozwala na realizację inwestycji publicznych.

k) zwiększenie ilości budynków jednorodzinnych na działce z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,

Uwaga nie została uwzględniona. Wprowadzenie możliwości lokalizacji dwóch i więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce jest sprzeczne z ideą takiego rodzaju zabudowy.

l) wskaźnik powierzchni zabudowy zwiększyć do 0,45,

Uwaga nie została uwzględniona w całości. W/w wskaźnik zwiększono do 35 %

m) ograniczenia wysokości budynków gospodarczych do wysokości 8m i dwóch kondygnacji nadziemnych,

Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy ograniczające wysokości budynków gospodarczych zostały wprowadzone w celu ochrony ładu przestrzennego

n) dopuszczenie podziału na działki o pow. 500 m^2 i szerokości działki 15m.

Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy ograniczające możliwość podziału terenu na niewielkie działki zostały wprowadzone w celu ochrony ładu przestrzennego

58) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 03.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 88/7, 88/8 i 83/4. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działki nr 88/8, 88/7 i 83/4 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną oraz o zmianę Studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

Uwaga w sprawie zmiany studium nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

59) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 121. (działki położone na terenie V.16.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o wydzielenie części działki nr 121 w miejscowości Chłopy pod zabudowę mieszkalną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

60) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 85/9. (działki położone na terenie III.05.MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej). Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę linii zabudowy dla działki nr 85/9 w miejscowości Mielenko od drogi powiatowej do 4 m i wprowadzenie zapisu że nie dotyczy on parkingu, wiat i ogrodów zimowych.

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Linia zabudowy była ustalana na konsultacjach z Konserwatorem Zabytków. Nowy budynek który znajduje się na działce zlokalizowany jest w odległości 6m taką odległość linii przyjmiemy w planie. Linia zabudowy dotyczy ścian budynków i budowli zgodnie z definicją znajdującą się w paragrafie 3.

61) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 121. (działki położone na terenie V.16.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o wydzielenie części działki nr 121 w miejscowości Chłopy pod zabudowę mieszkalną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Chłopy i Mielenko został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Mielno, w dniach od 13.06.2016 r. do 04.07.2016 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 19.07.2016 roku wpłynęło 61 uwag.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza i nie uwzględnia się w całości, lub uwzględnia się częściowo niżej wymienione uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 14, 15/2 (I.03.U/MN) Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

a) zmniejszenie odległości linii zabudowy

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Linia zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy działki sąsiedniej /na początku konserwator wyznaczał „miejsca oddechu" aby zabudowa nie zbliżała się zbytnio do drogi"

c) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 15%

Uwaga nie została uwzględniona. Powierzchnia biologicznie czynna wynika ze studium, brak zgodności ze studium

d) zwiększenie wysokości zabudowy do 11m dla dachów płaskich lub dachów z attykami

Uwaga nie została uwzględniona. Wysokość zabudowy oraz kondygnacje ograniczona z uwagi na wytyczne konserwatorskie w samym centrum choć zapisy studium dopuszczają wyżej.

e) zwiększenie liczby kondygnacji do 3

Uwaga nie została uwzględniona. Wysokość zabudowy oraz kondygnacje ograniczona z uwagi na wytyczne konserwatorskie w samym centrum choć zapisy studium dopuszczają wyżej.

f) dodanie zapisu odnośnie dachów „dach płaski, dach płaski z attykami lub dach dwuspadowy"

Uwaga nie została uwzględniona. Ograniczanie zabudowy dachami płaskimi wynika również z ustaleń konserwatorskich, strefa ruralistyczna

f) dodanie zapisu umożliwiającego zapewnienie miejsc parkingowych na innych działkach w miejscowości Chłopy

Uwaga nie została uwzględniona.

5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

9) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

13) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

14) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

15) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

16) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 06.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 150/11, 150/12, 150/13. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działek nr 150/11, 150/12, 150/13 w miejscowości Chłopy pod zabudowę mieszkaniową i rekreacji indywidualnej.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

18) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 105/15, 105/16, 105/17, 105/18, 105/19, 105/20, 105/21, 105/22, 105/23, 105/24. (działki położone na terenie V.15.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o zniesienie zakazu zabudowy terenu działek ustanowionego decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

19) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 12.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 154/10 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działki nr 154/10 w miejscowości Mielenko pod zabudowę.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

20) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 12.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 154/11 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działki nr 154/10 w miejscowości Mielenko pod zabudowę.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

21) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 110/9 (II.22.MN/U, II.23.MN/U i II. 08.MN/U) Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

b) zniesienie ograniczenia kąta nachylenia połaci

Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się zasady kształtowania zabudowy. Geometria dachu jest jednym z głównych parametrów zabudowy wpływających na wizualny odbiór budynku. Przyjęte w projekcie planu parametry dotyczące kąta spadku połaci dachu zostały ustalone na podstawie analizy geometrii dachu istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Ustalenie to ma służyć zachowaniu ładu przestrzennego miejscowości.

c) zniesienie zapisu o minimalnej szerokości elewacji frontowej min 10m

Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się zasady kształtowania zabudowy. Szerokość elewacji frontowej jest jednym z parametrów zabudowy wpływających na wizualny odbiór budynku. Przyjęty w projekcie planu parametr dotyczący szerokości elewacji frontowej został ustalony na podstawie analizy istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Ustalenie to ma służyć zachowaniu ładu przestrzennego miejscowości.

d) złagodzenie zapisów dot. podziałów dla terenów II.22.MN/U, II.23.MN/U i II. 08.MN/U

Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym w zależności od potrzeb ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki została również wskazana jako istotny parametr w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno do zastosowania w opracowywanych planach miejscowych.

22) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

23) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 72/11, 72/12, 72/13, 72/14, 72/15. (działki położone na terenie IV.19.ZP/U). Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę ustaleń dla terenu IV.19.ZP/U, dodanie usług wypoczynku jako zgodnych ze studium, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i wczasowo-turystycznej

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Numeracja rzymska w studium nie odzwierciedla numeracji w mpzp, (w planie zadaniem numeracji rzymskiej jest podział jedynie na jednostki porządkowe mające ułatwić wyszukiwanie terenów).

Uwagę częściowo można uznać za zasadną w kwestii lokalizowania obiektów wypoczynkowych na działkach do 2000m2 przy zachowaniu współczynnika pow. biologicznie czynnej 65%. W studium na tym terenie zalecone jest nie lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zieleni nieurządzonej i urządzonej służącej rekreacji, wypoczynkowi np. kultury, wypoczynku, sportu, gastronomii itp.

24) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 152/16. (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – działki 152/16 ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nie została uwzględniona. 400m w kierunku miejscowości Mielenko zlokalizowane jest dojście do plaży, nie jest konieczne wykonywanie kolejnego poprzez tereny rolne.

25) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 308/1, 308/2, 308/11, 308/12 oraz 308/6 do 308/10 oraz działek 163/1, 163/2 i 163/5. (działki położone na terenie V.17.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) o przeznaczenie działek nr 308/1, 308/2, 308/11, 308/12 oraz 308/6 do 308/10 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infr.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

b) przeznaczenie działek nr 163/1, 163/2 i 163/5 pod zabudowę rekreacji indywidualnej do 35m^2 wraz z infrastrukturą.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

27) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 120/2, 120/3, 120/7, 120/8, 120/9, 120/15, 120/22 do 120/26, 164/12 do 164/21. (działki położone na terenie V.16.R i V.17.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działek nr 120/2, 120/3, 120/7, 120/8, 120/8, 120/9, 120/15, 120/22 do 120/26 oraz 164/12 do 164/21 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacji indywidualnej lub mieszkaniową oraz o zmianę studium.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

Uwaga w sprawie zmiany studium nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

28) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 325/2. (działki położone na terenie IV.15.MN/U i V.21.R.). Zgłaszająca uwagę wnosi o dodanie zapisów umożliwiających rozwój infrastruktury technicznej na terenach IV.15.MN/U i V.21.R. dz. 325/2

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Zapisy planu pozwalają na lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach przewidzianych pod zabudowę w ciągach dojazdów § 16 ust 6 oraz § 17ust 1 pkt 1 lit a)

29) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 80/5 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działki nr 80/5 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy.

30) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 80/5 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działki nr 80/5 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

31) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 80/10 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działki nr 80/10 w miejscowości Chłopy pod zabudowę rekreacyjną

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

33) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 308/1, 308/2, 308/11, 308/12 oraz 308/6 do 308/10 oraz działek 163/1, 163/2 i 163/5. (działki położone na terenie V.17.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) o przeznaczenie działek nr 308/1, 308/2, 308/11, 308/12 oraz 308/6 do 308/10 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

b) przeznaczenie działek nr 163/1, 163/2 i 163/5 pod zabudowę rekreacji indywidualnej do 35m^2 wraz z infrastrukturą.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

34) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 200/15, 200/16 (działki położone na terenie IV.16MN/U). Zgłaszająca uwagę wnosi o dopuszczenie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce.

Uwaga nie została uwzględniona. Teren posiada funkcję mieszkalną jednorodzinną i usługową, w związku z tym możliwe jest wzniesienie więcej niż jednego budynku, jednakże o funkcji usługowej. Zapis ten ma służyć rozwojowi usług turystycznych, zgodnie z polityką przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno.

35) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 80/4 (działki położone na terenie V.11.R – tereny rolnicze). Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie działki nr 80/4 w miejscowości Chłopy pod rekreację z możliwością zabudowy letniskowej

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, działki położone w studium na terenach rolnych z zakazem zabudowy

36) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.07.2016r. dotyczyła terenu działek nr 77/1, 77/2 i 131. (działki położone na terenie II.13.U/KS, II.12.MN/U, V.17.R). Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) Zgłaszający uwagę wnosi o zaprzestanie prac zmierzających do uchwalenia projektu planu.

Uwaga nie została uwzględniona. Do Uchwały o przystąpieniu nie wniesiono żadnych uwag

b) niniejsze pismo należy potraktować jako wniosek o zmianę studium

Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga w sprawie zmiany studium nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

c) wprowadzenie do przeznaczenia terenu: zabudowa domów jednorodzinnych i wielorodzinnych z usługami, do 4 lokali

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Brak zgodności ze studium w sprawie zabudowy wielorodzinnej.

d) wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- liczba kondygnacji: do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, które określa w/w parametr.

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30%

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, które określa w/w parametr.

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni terenu,

Uwaga nie została uwzględniona. Brak zgodności ze studium, które określa w/w parametr.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Chłopy i Mielenko został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mielnie, w dniach od 23.02.2017 r. do 16.03.2017 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 31.03.2017 roku wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/455/2017
Rady Miejskiej Mielna
z dnia 30 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Chłopy i Mielenko

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Miejska Mielna rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w Art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy istnieją drogi o znaczeniu ponad lokalnym oraz lokalnym oznaczone na rysunku planu zlokalizowane w IV jednostkach:

A. O znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi, oznaczone na rysunku planu jako:

1) 01.KDZ – droga klasy Z (zbiorcza) – ul. Lipowa;
2) 02.KDL – droga klasy L (lokalna) – ul. Wierzbowa;
3) 03.KDL – droga klasy L (lokalna) – ul. Bosmańska, ul. Morska, ul. Kapitańska;
4) 04.KDD – droga klasy D (dojazdowa) – ul. Kapitańska od strony Sarbinowa do skrzyżowania z ul. Morską;
5) 05.KDD – droga klasy D (dojazdowa) – ul. Kapitańska od skrzyżowania z ul. Bosmańską w pasie drogi leśnej w kierunku Mielenka;

B. O znaczeniu lokalnym tworzą drogi, oznaczone na rysunku planu w IV jednostkach jako:

1) w jednostce II oznaczone na rysunku planu jako: II.01.KDD, II.04.KDD, II.12.KDD – drogi klasy D (dojazdowa);

2) w jednostce III oznaczone na rysunku planu jako:
   a) III.02.KDL – droga klasy L (lokalna),
   b) III.01.KDD, III.03.KDD, III.04.KDD – drogi klasy D (dojazdowa);
3) w jednostce IV oznaczone na rysunku planu jako: IV.01.KDD, IV.02.KDD, IV.03.KDD – drogi klasy D (dojazdowa).

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.