

**UCHWAŁA NR XI/121/2011**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 21 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między ulicami  
Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego i Leśną oraz lasem w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 Nr 32, poz.159) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr LVII/668/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina przyjętego uchwałą Nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między ulicami Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego i Leśną oraz lasem w Koszalinie, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 10,7044 ha, którego granice zaznaczono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Przedmiotem planu są tereny usług zdrowia, oświaty, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni publicznej, komunikacji i infrastruktury.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

**§ 2. 1.** Tekst planu składa się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3;
- 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla terenu elementarnego mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**§ 3.** Dla terenów elementarnych 1 UZ, 2 U i 3 MW/U, określono ustalenia szczegółowe w następującej kolejności:

- 1)przeznaczenie terenu;
- 2)zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;
- 3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5)zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 6)zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych;
- 7)zasady obsługi inżynieryjnej.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach planu jest mowa o:

- 1)terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2)linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 3)przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 70% jej powierzchni;
- 4)przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie może być większy niż 30% jej powierzchni;
- 5)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania budynków, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - b) balkonów, loggi, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - c) pochylni dla osób niepełnosprawnych,
  - d) warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej w zabudowie istniejącej;
- 6)wysokości zabudowy– należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najwyższej położonego terenu bezpośrednio przyległego do obiektu budowlanego do górnej krawędzi poziomej przegrody zewnętrznej obiektu, nie będącej ścianą szczytową poddasza, przy czym do wysokości obiektu nie wlicza się kominów, masztów, ścian zewnętrznych maszynowni dźwigów, wentylatori i innych pomieszczeń technicznych usytuowanych na najwyższej kondygnacji obiektu;
- 7)wysokości całkowitej budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najwyższej położonego terenu bezpośrednio przyległego do budynku, do najwyższej położonej krawędzi stropodachu dla dachów płaskich lub najwyższej położonej kalenicy dla pozostałych dachów, wyłączając świetliki i naświetla.
- 8)powierzchni zabudowy budynku - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku na działce budowlanej, mierzoną po obrysie lica ścian zewnętrznych kondygnacji znajdujących się ponad projektowanym poziomem terenu przy budynku z wyłączeniem wykuszy i nadwieszni stanowiących zamkniętą kubaturę budynku, wystających na odległość mniejszą niż 1,2 m poza lico ścian i znajdujących się na wysokości większej niż 2,5m ponad terenem przy budynku.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1)granica terenu objętego planem;

- 2)nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4)symbole literowe przeznaczenia terenów;
- 5)oznaczenie obiektów o wartościach zabytkowych i historycznych przeznaczonych do ochrony;
- 6)granice strefy „B” ochrony układów przestrzennych;
- 7)oznaczenie obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.

**§ 6.** Ustala się następujące symbole literowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów elementarnych, określonych na rysunku planu oraz w tekście planu:

- 1)UZ - teren zabudowy usługowej - zakładu opieki zdrowotnej i obiektów z nim związanych;
- 2)U - teren zabudowy usługowej;
- 3)MW/ U- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego;
- 4)ZP - teren zieleni parkowej urządzonej;
- 5)E - teren stacji transformatorowych;
- 6)KDW - teren komunikacji, droga wewnętrzna;
- 7)KDZ - teren komunikacji, część drogi zbiorczej.

**§ 7. 1.** Dla terenów elementarnych ustala się przeznaczenie podstawowe i stosownie do potrzeb przeznaczenie uzupełniające.

2. Położenie linii rozgraniczających tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania znajdujących się poza liniami rozgraniczającymi istniejące działki geodezyjne, należy ustalić poprzez pomiar z rysunku planu w osi grubości tych linii.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)zachowanie budynków o wartościach zabytkowych oraz historycznych, określonych w tekście planu i oznaczonych na rysunku planu;
- 2)likwidację zabudowy prowizorycznej i nietrwałej, zdegradowanej technicznie i funkcjonalnie, określonej w tekście planu i oznaczonej na rysunku planu;
- 3)zakazuje się lokalizowania parterowych garaży wolnostojących lub ich zespołów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4)urządzenia reklamowe lokalizowane na działce mogą dotyczyć wyłącznie prowadzonej tam działalności;
- 5)zakazuje się instalowania tablic i urządzeń reklamowych na:
  - a) ogrodzeniach,
  - b) terenie zieleni urządzonej parku, oznaczonej symbolem 4 ZP,
  - c) budynkach o wartościach zabytkowych lub historycznych, przy czym zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych, szyldów i liternictwa pod warunkiem nie przesłaniania otworów okiennych i detali architektonicznych wystroju elewacji;
- 6)urządzenia reklamowe lokalizowane na budynkach należy dostosować formą, stylem oraz proporcjami do kompozycji i detalu elewacji, przy czym nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczane oraz nie mogą przesłaniać otworów okiennych;
- 7)dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń obsługi technicznej na każdym terenie elementarnym, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe składowanie na obszarze nieruchomości przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym, utrzymanie składu gatunkowego zieleni i jej uzupełnienie o zieleń urządzoną o składzie gatunkowym charakterystycznym dla terenu, z wykluczeniem topoli;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną budynki o wartościach zabytkowych lub historycznych, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie w historycznych liniach zabudowy gabarytów budynków, utrzymanie formy dachu, spadków połaci dachowych, w tym układu kalenic oraz kompozycji i detali elewacji, wymiarów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) dopuszczenie izolacji cieplnej ścian budynków pod warunkiem zachowania lub odtworzenia istniejących detali architektonicznych oraz ich gabarytów, wzajemnych proporcji i wymiarów,
  - c) zakaz dobudowy balkonów, wykuszy i loggii,
  - d) utrzymanie rodzaju zachowanych historycznych materiałów budowlanych, w tym w szczególności: pokrycia połaci dachowych, tynków zewnętrznych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
  - e) możliwość wprowadzenia nowego, dodatkowego doświetlenia pomieszczeń poddasza w formie okien połaciowych,
  - f) utrzymanie oryginalnej kolorystyki elewacji na podstawie dostępnych informacji konserwatorskich z nakazem gradacji kolorów według zasady „tło ciemniejsze, detal jaśniejszy”;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę budynku o wartości historycznej po stwierdzeniu na podstawie ekspertyzy technicznej nieprzydatności do dalszego użytkowania, przy czym przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy wykonać jego inwentaryzację pomiarową oraz fotograficzną i przekazać jeden egzemplarz do organu ochrony zabytków;
- 3) w strefie „B” ochrony układów przestrzennych ustala się:
  - a) dostosowanie nowej zabudowy do budynków o wartościach zabytkowych, zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
  - b) utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełnienia ubytków, zakaz wprowadzania zieleni wysokiej nie wynikającej z projektu zagospodarowania terenu.

**§ 11.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się następujące tereny publiczne:
  - a) teren zakładu opieki zdrowotnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 UZ,
  - b) teren zieleni urządzonej – parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4 ZP;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1:
  - a) zabrania się lokalizowania wolno stojących urządzeń reklamowych,

b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.

**§ 12.** Zasady i warunki scalania oraz podziału na działki budowlane - określają ustalenia szczegółowe, przy czym ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydziełów pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydziełów zgodnie z liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny elementarne oraz wydziełów w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 13. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków bytowych i z terenów usługowych, wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, lokalizowane w przyległych do działek budowlanych pasach drogowych dróg publicznych, ciągach komunikacyjnych, oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej istniejącej, zastosowania rozwiązań zamiennych i zastosowanie innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej niż wskazane w planie, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych dla obsługi komunikacji kołowej na terenie elementarnym - do kanalizacji deszczowej komunalnej, po uprzednim oczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych - poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjnym, grawitacyjno-ciśnieniowym do miejskich systemów kanalizacyjnych;
- 6) obowiązek przebudowy istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej poprzez budowę kanalizacji deszczowej i wykorzystanie istniejących przewodów kanalizacji ogólnospławnej jako sanitarnej;
- 7) do czasu realizacji rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków w ul. Leśnej, T. Chałubińskiego do ulicy J. Piłsudskiego, ścieki odprowadzać do systemu kanalizacji ogólnospławnej w tych ulicach;
- 8) zaopatrzenie w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, bezemisyjnych źródeł ciepła, przy czym dopuszcza się indywidualne kotłownie c.o. oraz c.w.u. opalane gazem lub paliwem płynnym o zawartości siarki nie większej niż 0,2%;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci ogólnomiejskiej;
- 10) zaopatrzenie w gaz – z sieci ogólnomiejskiej ;
- 11) stosownie do potrzeb przyjmuje się następujące rodzaje sieci infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa o średnicy 50÷150 mm,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200÷300 mm,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 300÷500 mm,
  - d) sieć kanalizacji tłocznej o średnicy 60÷150 mm,
  - e) sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 50÷150 mm,
  - f) sieć ciepłownicza średnicy 2x 50÷150 mm,
  - g) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i średniego napięcia,
  - h) sieć oświetleniowa,
  - i) kanalizacja teletechniczna;
- 12) obsługa komunikacyjna - zgodnie z wymogami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Zasady powiązań sieci infrastruktury technicznej i komunikacji z układem zewnętrznym - tereny elementarne należy podłączyć poprzez przyłącza i instalacje zewnętrzne do istniejących lub projektowanych sieci uzbrojenia lokalizowanych w przylegających do terenów pasach drogowych.

3. Zasady organizacji parkowania:

1) realizacja nowego obiektu oraz rozbudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu, powodująca przyrost potrzeb parkingowych jest uwarunkowana zapewnieniem odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla istniejącej oraz projektowanej zabudowy w granicach inwestycji, obliczonych na podstawie następujących minimalnych wskaźników:

a) dla zabudowy usługowej opieki zdrowotnej:

- 1 stanowisko na cztery łóżka szpitalne,
- dodatkowo 0,4 stanowiska na 1 zatrudnionego, liczone w zaokrągleniu w górę do całości,

b) dla zabudowy usługowej handlowej - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,

c) dla zabudowy obiektami zamieszkania zbiorowego - 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca noclegowe,

d) dla gastronomii - 2 stanowiska na każde rozpoczęte 15 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej,

e) dla usług oświaty – 0,4 stanowiska postojowego na 1 zatrudnionego, liczone w zaokrągleniu w górę do całości oraz 1 stanowisko na każde 5 miejsc lekcyjnych w obiektach szkolnictwa wyższego,

f) dla zabudowy usługowej innej, niż wymieniona pod lit. a ÷ e - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> zlokalizowanych w obiektach istniejących, adaptowanych do tych funkcji, nie wymaga się zabezpieczenia miejsc postojowych;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie, z dopuszczeniem lokalizacji stanowisk do zbilansowania w pasie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 6 KDW; dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe dla funkcji usługowej, wyliczone zgodnie z niniejszym ustępem.

**§ 14.** Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących, przeznaczonych do rozbiórki bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy.

**§ 15.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

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

2) zapewnić możliwość wykonania systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UZ o powierzchni 8,2043 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne – obiekty zakładu opieki zdrowotnej,

b) przeznaczenie uzupełniające – usługi wspomagające przeznaczenie podstawowe, obsługa transportu medycznego, lądowisko dla helikopterów, miejsca postojowe dla samochodów;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) miejsca postojowe dla samochodów można realizować jako parkingi naziemne, podziemne, wielopoziomowe oraz wbudowane,
  - b) lokalizacja lądowiska dla helikopterów – zgodna z przepisami odrębnymi,
  - c) usytuowanie projektowanego budynku powinno wynikać z docelowej koncepcji zagospodarowania całego terenu elementarnego,
  - d) oznaczone na rysunku planu obiekty przeznacza się do rozbiórki bez możliwości ich rozbudowy, lub nadbudowy,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie lub wydzielonym fragmencie terenu dla odrębnego użytkownika terenu – nie większy niż 1,4,
  - f) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni terenu elementarnego lub na wydzielonym fragmencie terenu dla odrębnego użytkownika terenu – nie większy niż 0,35,
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu elementarnego – nie mniej niż 30%, przy czym nie mniej niż 90 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej,
  - h) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż 18 m i 5 kondygnacji nadziemnych, a o przeznaczeniu uzupełniającym – nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
  - i) wysokość całkowita budynku o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż 25 m, a budynku o przeznaczeniu uzupełniającym - nie więcej niż 12,
  - j) geometria dachów:
    - dla budynków sytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od budynków o wartościach zabytkowych– dachy symetryczne, kształtem nawiązujące do istniejących zabytkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30 °,
    - dla budynków sytuowanych całkowicie w odległości większej niż 50 m od budynków o wartościach zabytkowych – dopuszcza się dachy płaskie,
  - k) ogrodzenia od strony ulic:
    - wysokość ogrodzenia - nie większa niż 2 m,
    - cokół ogrodzenia – nie wyższy niż 80 cm od poziomu terenu,
    - słupki ogrodzenia – otynkowane, zwieńczone czapkami,
    - przęsła ogrodzenia – ażurowe elementy metalowe o układzie pionowym,
  - l) ogrodzenia pozostałe - zabrania się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z prefabrykatów betonowych, lub z siatki ogrodzeniowej i siatki w ramach stalowych, przy czym dopuszcza się siatki stalowe panelowe zgrzewne lub spawane;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren szpitala w mieście w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren częściowo położony w granicach obszaru „B” ochrony układu przestrzennego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina – zgodnie z § 10;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału terenu elementarnego na działki budowlane z zastrzeżeniem możliwości wydzielenia działek pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) obsługa komunikacyjna - z przyległych ulic z dopuszczeniem dojazdu z drogi 6 KDW,
- b) stanowiska postojowe dla samochodów - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 13 ust. 3;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) na terenie elementarnym zapewnić dodatkowo własne ujęcia wody oraz własne źródło energii elektrycznej i ciepłej dla zasilania obiektów szpitalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) pozostałe warunki zgodnie z § 13 ust. 1 i 2.

**§ 17.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 U o powierzchni 1,8042 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - usługi nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego wraz z towarzyszącymi obiektami sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające – zamieszkanie zbiorowe oraz usługi inne, których uciążliwość nie narusza interesu prawnego osób trzecich i norm ochrony środowiska, z wykluczeniem stacji paliw oraz obiektów, w których prowadzi się działalność polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie większy niż 1,2,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - nie mniej niż 0,35,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniej niż 30 %, przy czym nie mniej niż 90 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej,
- d) wysokość zabudowy oraz całkowita budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – nie więcej niż 15,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- e) wysokość całkowita budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- f) geometria dachów:
  - dla budynków o wysokości całkowitej wyższej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne – dachy płaskie o spadkach do 5 °,
  - dla budynków o wysokości całkowitej nie wyższej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne i – dachy płaskie o spadkach do 5 ° lub strome symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny poziomej od 24 ° do 30 °,
- g) ogrodzenie od strony ulic:
  - wysokość ogrodzenia – nie większa niż 1,8 m,
  - zabrania się wykonywania ogrodzenia pełnego i ażurowego z prefabrykatów betonowych oraz siatki ogrodzeniowej ciągnionej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,



- b) pozostałe warunki - zgodnie z § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się ze względu na brak obiektów zabytkowych;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się wydzielania działek mniejszych niż 0,8 ha;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc parkingowych:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
  - b) zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w ilości wynikającej ze wskaźników określonych w § 13 ust. 3;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13 ust. 1 i 2.

**§ 18.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 MW/U o powierzchni 0,3917 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zamieszkania zbiorowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się budowy budynków gospodarczych i garaży naziemnych,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,5 do 1,5,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki – nie większy niż 0,4,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – nie mniej niż 25 %, przy czym nie mniej niż 60 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej,
  - e) wysokość całkowita budynków – nie więcej niż 16 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
  - f) geometria dachów:
    - dachy płaskie o spadku do 5°,
    - w przypadku nadbudowy - symetryczne, kryte dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren położony w granicach obszaru „B” ochrony układu przestrzennego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina - zgodnie z § 10;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu elementarnego na działki o minimalnej powierzchni 1400 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi 6 KDW,
  - b) stanowiska postojowe dla samochodów - w ilości wynikającej ze wskaźników określonych w § 13 ust. 3;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13 ust. 1 i 2 .

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 ZP o powierzchni 0,0814 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń parkowa urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się zachowanie istniejącego układu zieleni wysokiej i niskiej,
- b) należy zachować odpowiednią ekspozycję istniejącego pomnika poprzez pozostawienie istniejącej płaszczyzny trawnika wokół pomnika,
- c) oświetlenie terenu - lampami parkowymi wzdłuż drogi 6KDW, dopuszcza się oświetlenie pomnika lampami nie wyższymi niż 20 cm od poziomu terenu;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki;

4) teren jest położony w strefie „B” ochrony układów przestrzennych;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi wewnętrznej 6 KDW, na terenie zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb zgodnie z § 13 ust. 1 i 2.

**§ 20.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 E o powierzchni 0,01 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu - stacje transformatorowe,

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się pozostawienie istniejącego budynku stacji z możliwością remontowania i przebudowy,
- b) wysokość całkowita - nie większa niż 3,5 m;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działki o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb zgodnie z § 13 ust. 1 i 2, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na przyległy teren pasa drogowego.

**§ 21.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 KDW o powierzchni 0,1384 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców przyległego terenu oznaczonego symbolem 3 MW/U ;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się budowę drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie terenu elementarnego - zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 KDZ o powierzchni 0,0740 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – część terenu drogi zbiorczej, do przyłączenia do pasa drogowego ulicy Chałubińskiego,
- b) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2)zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających planu zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

3)zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 23.** Określa się stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu :

1)w wysokości 10% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego , oznaczonej symbolem MW/U;

2)w wysokości 20 % dla zabudowy usługowej , oznaczonej symbolem UZ; U;

3)w wysokości 3% na pozostałych terenach.

**§ 24.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXX/488/2005 z dnia 24 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 100, poz. 2031).

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

**§ 26.** Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Władysław Husejko**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/121/2011  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia 21 czerwca 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**rysunek planu w skali 1:1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/121/2011  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia 21 czerwca 2011 r.  
Zalacznik2.jpg

**wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina**

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

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone niniejszym planem obejmują:

- a) realizację projektowanej drogi wewnętrznej,
- b) modernizację istniejącej sieci wodociągowej,
- c) przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności z uwzględnieniem ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

4. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- a) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne ujmowane są każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- b) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych wskazanych w pkt 1 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami,
- c) zadania w zakresie realizacji sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, o których mowa w pkt 1 lit. b i c finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami,
- d) zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XI/121/2011

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 21 czerwca 2011 r.

### **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie, po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między ulicami Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego i Leśną oraz lasem w Koszalinie, ujętymi w przedstawionym wykazie stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych, nie uwzględni uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Koszalina.