

z dnia 25 marca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część doliny rzeki Dzierżęcinki, zawartym między ulicą 4-go Marca, terenami wojskowymi wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, ulicą Ignacego Jana Paderewskiego i ulicą Sybiraków 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz.1413) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/433/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 06 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część doliny rzeki Dzierżęcinki, zawartym między ulicą 4-go Marca, terenami wojskowymi wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, ulicą Ignacego Jana Paderewskiego i ulicą Sybiraków, stwierdzając zgodność projektu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, przyjętego uchwałą Nr XXXV/357/97 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 5 września 1997 r., zmienionego uchwałą Nr XXV/373/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część doliny rzeki Dzierżęcinki, zawartym między ulicą 4-go Marca, terenami wojskowymi wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, ulicą Ignacego Jana Paderewskiego i ulicą Sybiraków w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,8472 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zieleń, sport i rekreację, wody śródlądowe, komunikację, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część doliny rzeki Dzierżęcinki, zawartym między ulicą 4-go Marca, terenami wojskowymi wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, ulicą Ignacego Jana Paderewskiego i ulicą Sybiraków w Koszalinie”;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Zakres planu obejmuje:

- 1) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w liniach rozgraniczających tereny, zwane elementarnymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 2) wprowadzenie oznaczeń graficznych i cyfrowo – literowych dla terenów objętych planem, w zależności od przeznaczenia tych terenów, gdzie cyfra jest oznaczeniem porządkowym a litery oznaczają symbol przeznaczenia terenu;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego;
- 5) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału na nieruchomości;
- 6) ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej;
- 7) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie;
- 8) wymagania w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 11) określenie stawki procentowej dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Ilekroć w przepisach planu jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określoną symbolem funkcję, sprecyzowaną w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określoną symbolem funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie przekroczy 30% jej powierzchni, zgodną z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną w ustaleniach szczegółowych, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli na działkach, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m oraz balkonów, tarasów, daszków nad wejściami do budynków, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m, a także warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej w zabudowie istniejącej;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu, przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonej krawędzi

stropodachu lub atyki dla dachów

płaskich lub do najwyżej położonej krawędzi dla pozostałych dachów.

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

- 1) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 2) ZP, U - teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) US,U– teren usług sportu i rekreacji, z dopuszczeniem usług gastronomii, i turystyki;
- 4) WS — tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 5) IT/ZP — teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 6) KDZ – tereny drogi publicznej zbiorczej klasy techniczno – użytkowej;
- 7) ZZ – obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

2. Dopuszcza się zrealizowanie na terenie przeznaczonym pod kilka funkcji stosownie do potrzeb jednej z określonych w przeznaczeniu.

§ 5. 1. Dla terenów, o których mowa w §4., ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, określone w ustaleniach szczegółowych.

2. Położenie linii rozgraniczających tereny elementarne o różnym przeznaczeniu, należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi grubości tych linii.

§ 6. Ustala się następujące zasady i warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych wznoszonych na terenach elementarnych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów kubaturowych poza terenami oznaczonymi nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się, niezależnie od przeznaczenia terenu, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, muru pełnego oraz wyższych niż 180 cm;
- 5) zabrania się lokalizowania wolnostojących urządzeń reklamowych;
- 6) zabrania się instalowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, słupach oświetleniowych, budynkach i budowlach, z zastrzeżeniem punktu 7;
- 7) dopuszcza się instalowanie na budynku tablic i urządzeń informujących o prowadzonej w budynku działalności usługowej;
- 8) zabrania się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 9) zabrania się lokalizowania budynków o powierzchni sprzedażowej większej niż 200m²;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 7. Ustala się następujące zasady i warunki ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;
- 3) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe składowanie wyłącznie na obszarze działki budowlanej przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
- 4) zakaz lokalizowania wolnostojących masztów telekomunikacyjnych;
- 5) dla obszaru położonego w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Wodnej - Rzecznej obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) wyznacza się następujące tereny publiczne:
 - a) teren drogi publicznej oznaczony symbolem 8KDZ;
 - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: 1ZP oraz część terenu 2ZP,U;
 - c) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone symbolem : 4WS, 5WS i 6WS;
 - d) tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: 7IT/ZP;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału na działki budowlane:

- 1) minimalne powierzchnie projektowanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 2) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen zgodnych z liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny elementarne oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny elementarne.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony konserwatorskiej lub rewitalizacji;
- 2) zabytki i udokumentowane stanowiska archeologiczne;
- 3) prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na rysunku planu oznaczono obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią wynikający ze „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w przypadku natrafienia podczas wykonywania robót ziemnych na obiekty lub przedmioty mogące podlegać ochronie konserwatorskiej – ustala się obowiązek przerwania robót ziemnych i powiadomienia służby konserwatorskiej.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej - lokalizować w miejscu istniejących oraz w przyległych do działek budowlanych pasach drogowych dróg publicznych, na terenie infrastruktury technicznej, oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę projektowanych obiektów i do celów przeciwpożarowych - zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) zakaz budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) dopuszcza się na terenach elementarnych lokalizowanie urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, komunikacji pieszej i rowerowej, pod warunkiem, że podstawowe przeznaczenie terenu zostanie zachowane na powierzchni nie mniejszej niż 85% powierzchni całkowitej, określonej w planie;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów - do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) ogrzewanie elektryczne,
 - c) zastosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, jak: kolektory słoneczne, geotermalne pompy ciepłe i inne, za wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - d) dopuszcza się lokalne kotłownie gazowe lub olejowe,
 - e) zakazuje się instalowania indywidualnych systemów grzewczych na paliwo stałe;
- 7) budowa obiektu budowlanego na działce budowlanej, powodująca potrzeby parkingowe, wymaga zapewnienia na terenie tej działki miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości:
 - a) na terenach z przeznaczeniem pod funkcję usługową, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - co najmniej 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych poza terenem działki budowlanej, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 8) lokalizacja dojazdów do działek budowlanych - zgodnie z wymogami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 9) ustalenia planu nie ograniczają możliwości rozbiórki, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają możliwości zastosowania innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) teren drogi 8KDZ powiązać z układem komunikacyjnym znajdującym się poza obszarem planu;
- 11) zasady powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) sieci infrastruktury technicznej na terenie 8KDZ – dostosować do istniejących

- i planowanych sieci poza terenem planu ,
- b) pozostawia się zlokalizowane na terenach elementarnych sieci infrastruktury technicznej , które są połączone z układem zewnętrznym,
 - c) w przypadku braku możliwości przyłączenia się do sieci istniejących na terenie elementarnym, teren należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury, zlokalizowanych w przyległych do terenów elementarnych pasach drogowych ulic publicznych poza obszarem planu,
 - d) sieci kanalizacji sanitarnej połączyć z sieciami w ulicy Sybiraków, ulicy 4-go Marca, ulicy Ignacego Jana Paderewskiego i następnie z kolektorem sanitarnym $\varnothing 700$,
 - e) przez teren elementarny oznaczony symbolem 7IT/ZP przebiega sieć wodociągowa magistralna o średnicy $\varnothing 800$,
 - f) przez tereny elementarne oznaczone symbolem 7IT/ZP oraz 5WS przechodzą sieci ciepłownicze, które zasilają w ciepło tereny położone poza obszarem planu.

§ 12. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu :

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem terenu 3US,U.

§ 13. 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) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1ZP” o powierzchni 0,9063 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zieleń publiczna , urządzona w formie parku ,
 - b) dopuszczalne – pod urządzenia infrastruktury technicznej , ścieżek spacerowych z możliwością lokalizowania obiektów małej architektury zajmujących powierzchnię nie większą, niż 10% powierzchni terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu
 - a) ustala się pozostawienie istniejącej chronionej zieleni z dopuszczeniem wprowadzenia nowych gatunków roślin charakterystycznych dla obszaru doliny rzeki ,w tym drzew liściastych, takich jak: lipa, wiąz, klon,

- b) drzewa owocowe przeznacza się do usunięcia,
 - c) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej , oświetlenia terenu, ścieżek spacerowych i małej architektury nie może kolidować z istniejącym , chronionym i projektowanym zadrzewieniem;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:
- a) dojazd z istniejącej drogi publicznej ul. 4- go Marca ,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - po terenie;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb oświetlenia terenu - z istniejących sieci poza obszarem planu;
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału na działki budowlane: zakaz podziału terenu;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 90 % powierzchni terenu elementarnego;
 - b) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 7 pkt 5 oraz w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 10 ust. 2;
 - c) zakaz usuwania chronionych gatunków drzew, dopuszcza się usuwanie drzew chorych lub zniszczonych oraz takich, które uniemożliwiają prawidłową vegetację gatunków pożądanych na terenie,
 - d) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, rozbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „2 ZP,U” o powierzchni 0,3777 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zieleń publiczna urządzona w formie parku , z możliwością lokalizacji ścieżek spacerowych, obiektów małej architektury oraz tarasów rekreacyjnych , zajmujących powierzchnię nie większą , niż 10% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczalne – pod zabudowę usługową gastronomiczną;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się pozostawienie istniejącej chronionej zieleni z dopuszczeniem wprowadzenia nowych gatunków roślin charakterystycznych dla obszaru doliny rzeki, w tym drzew liściastych, takich jak lipa, wiąz, klon,
 - b) drzewa owocowe przeznacza się do usunięcia,
 - c) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, oświetlenia terenu, ścieżek spacerowych

i małej architektury nie może kolidować z istniejącym, chronionym i projektowanym zadrzewieniem,

- d) istniejący zbiornik retencyjny przeznaczony do likwidacji, odprowadzenie wód opadowych do planowanego zbiornika retencyjnego oznaczonego symbolem 5WS przez system separatorów zlokalizowanych na terenie 7IT/ZP,
 - e) określona na rysunku planu linia zabudowy nie dotyczy tarasów rekreacyjnych i komunikacyjnych,
 - f) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej, nie wliczając tarasów na terenie,
 - g) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,5m;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc postojowych:
- a) dojazd - z ul. Sybiraków,
 - b) dopuszcza się dojazd przez teren 7IT/ZP,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, za wyjątkiem działki budowlanej, o której mowa w punkcie 1 lit. b, na której należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni usługowej, z dopuszczeniem zlokalizowania brakujących miejsc postojowych na terenie 7IT/ZP w odległości nie większej niż 50 m od terenu 2ZP,U;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - po terenie, a z terenu utwardzonego przeznaczonego do poruszania się samochodów – do kanalizacji deszczowej miejskiej,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej sieci w ul. Sybiraków,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących sieci w ul. Sybiraków lub 4-go Marca,
 - d) zaopatrzenie w ciepło - z istniejących sieci na obszarze oznaczonym symbolem 7 IT/ZP lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, określone w § 11 pkt 6 lit. b, c i d;
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału na działki budowlane - wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 800m², nie większa niż 1000m²;
- 6) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego :
- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni terenu elementarnego,
 - b) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 7 pkt 5;
 - c) zachowuje się chronione gatunki drzew, dopuszcza się usuwanie drzew chorych lub zniszczonych oraz takich, które uniemożliwiają prawidłową wegetację gatunków pożądanych na tym terenie.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „3 US, U” o powierzchni 1,1844 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – usługi sportu , rekreacji i zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczalne – usługi handlu, gastronomii, turystyki,
 - c) dopuszczalne jako tymczasowe – usługi rekreacji czynnej i rozrywki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - 6m od granicy z terenem ulicy Ignacego Jana Paderewskiego i terenem oznaczonym symbolem 7IT/ZP oraz w odległości 20 m od granicy terenu rzeki oznaczonego symbolem 5WS,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30 % powierzchni terenu elementarnego, w tym dla obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym - nie większa niż 12 % powierzchni terenu elementarnego,
 - c) wysokość zabudowy - nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 22%, przy czym dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla dominant, akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli oraz dla obiektów lub ich części o przekryciach powłokowych,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnej urządzić jako teren zieleni bez nasadzeń drzewami,
 - g) do powierzchni terenu biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni płyt ażurowych;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:
- a) dojazd - z ul. Ignacego Jana Paderewskiego, z dopuszczeniem dojazdu z ul. Sybiraków przez teren 7 IT/ZP,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § 11 pkt 7 lit. a,
 - c) zabrania się sytuowania budynków, o których mowa w § 6 pkt 8;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - po terenie, a z terenu utwardzonego, przeznaczonego do poruszania się samochodów– do kanalizacji deszczowej miejskiej,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej sieci w ul. Sybiraków ,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących sieci w ul. Sybiraków lub ul. Ignacego Jana Paderewskiego,
 - d) zaopatrzenie w ciepło - z istniejących sieci na obszarze oznaczonym symbolem 7 IT/ZP, lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła , określone w § 11 pkt 6 lit. b,c i d,
 - e) dopuszcza się lokalizacje ogólnodostępnych pieszych ciągów spacerowych o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału na działki budowlane:
- a) wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 5000m²,

b) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ul. Ignacego Jana Paderewskiego ustala się w przedziale od 80° do 90° ;

6) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego :

a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni terenu elementarnego,

b) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 7 pkt 5.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „4WS” o powierzchni 0,1720 ha oraz „6WS” o powierzchni 0,0859 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - wody śródlądowe powierzchniowe, rzeka Dzierżęcinka;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów rzeki z wykluczeniem szczelnych ścian betonowych ,

b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie kolidującej z rzeką;

3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej - z projektowanych ciągów spacerowych na przylegających do rzeki terenach elementarnych, z terenów znajdujących się poza obszarem planu oraz z ul. 4 Marca;

4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory zanieczyszczeń;

5) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren na rysunku planu;

6) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego :

a) zachować istniejącą roślinność przybrzegową, o ile nie koliduje z wymaganymi umocnieniami lub pracami związanymi z utworzeniem zbiornika na rzece;

b) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 7 pkt 5 oraz w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 10 ust. 2.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „5WS”, o powierzchni 5,990 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - wody śródlądowe powierzchniowe, rzeka Dzierżęcinka w formie rozlewiska stanowiącego zbiornik retencyjny z możliwością wykorzystywania na cele rekreacji czynnej i biernej wraz z otaczającym terenem zieleni i projektowanych obwałowań obsadzonych roślinnością;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) rzeka w formie rozlewiska, stanowiącego zbiornik retencyjny, jako element systemu zabezpieczającego przed powodzią zlewnię jeziora Jamno,

b) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów,

c) dopuszcza się lokalizację pomostów , tarasów rekreacyjnych i ścieżek spacerowych, połączonych z przyległymi terenami, w tym z terenem 3US,

- d) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia technicznego nie kolidującego z rzeką,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych , piętrzących wodę,
 - f) obwałowania obsadzić zielenią o zróżnicowanych formach i wysokościach,
 - g) oznaczona na rysunku linia brzegu dla zbiornika jest linią orientacyjną;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej – z projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych znajdujących się na sąsiednich terenach;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się oświetlenie terenu,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenu utwardzonego do zbiornika poprzez separatory zanieczyszczeń;
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości :
- a) zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,
 - b) zakaz podziału terenu na działki budowlane;
- 6) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego :
- a) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 7 pkt 5 oraz w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 10 ust. 2;
 - b) dopuszcza się usunięcie drzew kolidujących z planowanym zbiornikiem,
 - c) brzegi, poza lokalizowanymi pomostami i tarasami, obsadzić zielenią składającą się z rodzimych gatunków roślin lądowych i wodnych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „7IT/ZP” o powierzchni 1,0244 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji z towarzyszącą zielenią niską i wysoką;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń kubaturowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) zapewnić dojście i dojazd do sieci i urządzeń,
 - c) zieleni wysoka - drzewa liściaste nie kolidujące z i sieciami infrastruktury technicznej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z terenu przylegającego pasa drogowego ul. Sybiraków,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po terenie do gruntu, a z terenu utwardzonego przeznaczonego do poruszania się samochodów – do kanalizacji deszczowej,

c) dopuszcza się lokalizację oświetlenia terenu;

4) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości :

a) zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,

b) zakaz podziału terenu na działki budowlane;

5) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego - teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 7 pkt 5.

§ 20. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „8KDZ” o powierzchni 0,10644 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – droga zbiorcza wraz z mostem z podporami poza linią brzegową wody oraz sieci uzbrojenia terenu,

b) dopuszczalne – pod urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi oraz terenów przyległych do pasa drogowego;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość między liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu – nie mniejsza niż 25 m,

b) pas drogowy dostosować do pozostałych odcinków ulicy w zakresie ilości pasów ruchu, chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów infrastruktury technicznej;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

obsługa komunikacyjna - drogę wraz z mostem połączyć z projektowanymi odcinkami poza terenem objętym planem;

4) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości :

a) zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,

b) zakaz podziału terenu na działki budowlane;

5) zasady dotyczące infrastruktury technicznej :

a) w pasie drogowym zapewnić możliwość lokalizacji:

- sieci wodociągowe o minimalnej średnicy $\varnothing 160$,

- sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy $\varnothing 500$,

- sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy $\varnothing 300$,

- sieci gazowe śr/c o minimalnej średnicy $\varnothing 90$,

- sieci energetyczne podziemne n/n oraz śr/n,

- sieć oświetlenia ulicznego,

- sieci ciepłownicze o minimalnej średnicy $2x \varnothing 200$,

- sieci telekomunikacyjne i inne niskoprądowe;

b) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza jezdnią, zgodnie z przepisami

- 6) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego - teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o którym mowa w § 7 pkt 5.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Określa się stawkę procentową w wysokości 15% 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.

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXVI/397/2005 z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Gnieźnieńską, 4-go Marca, terenami wojskowymi, rzeką Dzierżęcinką, terenem Rokosowo Południe – Dzierżęcין i terenem linii kolejowej w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 52, poz. 1205).

§ 23. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, które wymagają zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej**

Tomasz Czuczak

Załącznik nr 1

do uchwały Nr XLIX/583/2010

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 25 marca 2010 r.

Zalacznik1.jpg

rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część doliny rzeki Dzierżęcinki, zawartym między ulicą 4-go Marca, terenami wojskowymi wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, ulicą Ignacego Jana Paderewskiego i ulicą Sybiraków w Koszalinie”;

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XLIX/583/2010

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 25 marca 2010 r.

Zalacznik2.jpg

wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina;

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Koszalinie stwierdza, że w ustalonym ustawowo terminie, w ramach procedury sporządzania planu miejscowego, do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi, określone w art. 17 pkt 11 ustawy, które wymagałyby rozstrzygnięcia.

**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:

- 1) realizację zbiornika retencyjnego na rzece Dzierżęcince;
- 2) realizację projektowanej drogi zbiorczej z mostem nad rzeką Dzierżęcinką;
- 3) realizację projektowanych obiektów zaopatrzenia w wodę i ochrony przeciwpożarowej;
- 4) rozbiórkę, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 5) modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla projektowanej zabudowy;
- 6) realizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej SN, NN;
- 7) realizację sieci gazowej średniego ciśnienia z redukcją ciśnienia na obiektach.

§ 2. Realizacja inwestycji - zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.

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

§ 4. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

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

