

Załącznik Nr 1 do uchwały nr LVII/666/2010  
Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r.



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOSZALINA**

**TOM II – KIERUNKI ROZWOJU**

KOSZALIN sierpień 2010



## Spis treści

### TOM I UWARUNKOWANIA ROZWOJU

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE.....</b>	<b>5</b>
1.1. Wstęp.....	5
1.2. Podstawa prawna opracowania.....	5
1.3. Cel i zadania zmiany studium.....	6
1.4. Przedmiot i zakres opracowania.....	6
<b>2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.....</b>	<b>9</b>
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	9
2.1.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.....	9
2.1.2. Realizacja Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020.....	14
2.2. Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne.....	15
2.2.1. Ogólna charakterystyka obszaru opracowania.....	15
2.2.2. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.....	17
2.2.3. Powierzchnia i struktura użytkowania gruntów.....	18
2.2.4. Stan prawny gruntów.....	20
2.2.5. Stan prawny w zakresie planowania przestrzennego.....	21
2.2.6. Główne problemy i zagrożenia ładu przestrzennego.....	30
2.3. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.....	30
2.3.1. Położenie .....	30
2.3.2. Charakterystyka warunków gruntowo-wodnych.....	31
2.3.3. Warunki hydrogeologiczne.....	32
2.3.4. Surowce mineralne.....	33
2.3.5. Wody powierzchniowe.....	34
2.3.6. Charakterystyka hydrologiczna.....	37
2.3.7. Klimat.....	37
2.3.8. Gleby.....	38
2.3.9. Szata roślinna.....	40
2.3.10. Fauna.....	46
2.3.11. Prawne formy ochrony przyrody.....	48
2.3.12. Ponadregionalne struktury ochrony przyrody.....	66
2.3.13. Zagospodarowanie turystyczne.....	67
2.3.14. Problemy antropizacji środowiska.....	68
2.3.15. Wytyczne do kształtowania i ochrony środowiska.....	76
2.4. Uwarunkowania środowiska kulturowego.....	79
2.4.1. Uwarunkowania historyczne.....	79
2.4.2. Krajobraz kulturowy.....	81
2.4.3. Historyczna sieć komunikacyjna.....	84
2.4.4. Uwarunkowania formalno-prawne.....	86
2.4.5. Ochrona środowiska kulturowego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.....	86
2.4.6. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków.....	87
2.4.7. Obszary i obiekty w ewidencji zabytków.....	89
2.4.8. Wartości niematerialne.....	113
2.4.9. Dobra kultury współczesnej.....	113
2.4.10. Ochrona zabytków archeologicznych.....	113
2.4.11. Strefy ochrony konserwatorskiej.....	127
2.4.12. Zagrożenia dla środowiska kulturowego.....	130
2.5. Uwarunkowania społeczne.....	130
2.5.1. Sytuacja demograficzna.....	130
2.5.2. Wybrane aspekty życia mieszkańców.....	136
2.5.3. Zasoby mieszkaniowe.....	137
2.5.4. Kultura, turystyka, sport.....	137



2.5.5. Pomoc społeczna.....	140
2.5.6. Ochrona zdrowia.....	141
2.5.7. Edukacja, oświata i szkolnictwo wyższe.....	142
2.5.8. Administracja i instytucje publiczne.....	143
2.5.9. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	144
2.6. Uwarunkowania systemów komunikacji.....	145
2.6.1. Stan podsystemów komunikacji – ogólna charakterystyka.....	145
2.6.2. Komunikacja zbiorowa.....	155
2.6.3. Komunikacja indywidualna.....	156
2.7. Uwarunkowania systemów infrastruktury technicznej.....	162
2.7.1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków.....	162
2.7.2. Zaopatrzenie w gaz.....	167
2.7.3. Zaopatrzenie w ciepło.....	169
2.7.4. Elektroenergetyka.....	171
2.7.5. Wnioski.....	173
2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.....	175

## CZĘŚĆ GRAFICZNA

Załącznik nr 2 – rysunek „Uwarunkowania rozwoju” w skali 1 : 10 000, arkusze 1 i 2

## TOM II KIERUNKI ROZWOJU

### DZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

<b>3. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>5</b>
3.1. Wprowadzenie.....	5
3.2. Słowniczek pojęć i definicji.....	5
3.3. Główne założenia rozwoju miasta.....	7
3.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej terenów.....	8
3.4.1. Ogólna charakterystyka struktury funkcjonalno – przestrzennej.....	8
3.4.2. Szczegółowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej.....	11
3.5. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	17
3.6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody.....	17
3.6.1. Obszary chronione.....	17
3.6.2. Obszary do objęcia ochroną.....	18
3.6.3. Inne cenne obszary i obiekty przyrodnicze.....	20
3.6.4. Kierunki kształtowania i ochrony środowiska.....	20
3.7. Obszary oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	21
3.7.1. Kierunki działań konserwatorskich.....	21
3.7.2. Ochrona obszarowa.....	22
3.7.3. Ochrona obiektów.....	25
3.7.4. Ochrona zabytków niematerialnych.....	26
3.7.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	26
3.8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	27
3.8.1. System transportu drogowego – kierunki rozwoju.....	27
3.8.2. System transportu kolejowego – kierunki rozwoju.....	29
3.8.3. System transportu lotniczego – kierunki rozwoju.....	29
3.9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	29
3.9.1. Zaopatrzenie w wodę.....	29
3.9.2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków.....	30



3.9.3. Zaopatrzenie w gaz.....	32
3.9.4. Zaopatrzenie w ciepło.....	32
3.9.5. Elektroenergetyka i telekomunikacja.....	33
3.9.6. Gospodarka odpadami.....	34
3.9.7. Regulacja stosunków wodnych (obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi).....	34
3.10. Przestrzenie publiczne.....	36
3.11. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	37
3.12. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	37
3.13. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego...38	
3.13.1. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	38
3.13.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	39
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji oraz rewitalizacji.....	40
3.14.1. Obszary wymagające przekształceń.....	40
3.14.2. Obszary wymagające rehabilitacji.....	41
3.14.3. Obszary wymagające rekultywacji.....	41
3.14.4. Obszary wymagające rewitalizacji.....	41
3.15. Tereny zamknięte.....	42
3.16. Uzasadnienie oraz synteza rozwiązań przyjętych w studium.....	42

## DZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. JEDNOSTKA STRUKTURALNA POŁUDNIE (S).....	46
2. JEDNOSTKA STRUKTURALNA ZACHÓD (W).....	63
3. JEDNOSTKA STRUKTURALNA PÓŁNOC (N).....	74
4. JEDNOSTKA STRUKTURALNA WSCHÓD (E).....	106
5. JEDNOSTKA STRUKTURALNA CENTRUM (C).....	125
6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY (K).....	134

## CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. Załącznik nr 3 – rysunek „Kierunki rozwoju” w skali 1 : 10 000, arkusze 1 i 2
2. Załącznik nr 4 – rysunek „Inżynieria - kierunki rozwoju sieci sanitarnych” w skali 1 : 10 000, arkusze 1 i 2
3. Załącznik nr 5 – rysunek „Inżynieria - kierunki rozwoju sieci energetycznych” w skali 1 : 10 000, arkusze 1 i 2



## KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

### 3. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 3.1. Wprowadzenie

Tom *Kierunki rozwoju* studium składa się z dwóch działów:

- dział I, zawierający część ogólną – kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego dotyczące całego miasta,
- dział II, zawierający część szczegółową – kierunki i zasady zagospodarowania w odniesieniu do poszczególnych jednostek planistycznych wyznaczonych w obrębie jednostek strukturalnych.

Cały obszar miasta został podzielony na 6 stref - jednostek strukturalnych, oznaczonych literami alfabetu (S - Południe, W - Zachód, N - Północ, E - Wschód, C - Centrum, K – układ komunikacyjny), a w ich obrębie na tereny jednostek planistycznych wyznaczone w oparciu o kryterium funkcji dominującej.

Podział ten ma na celu ułatwienie odczytu zapisów dla poszczególnych terenów.

Wszystkie tereny **jednostek planistycznych** w mieście zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi i opisane identyfikującymi je symbolami. Oznaczenie jednostki planistycznej składa się z 3 znaków:

- litera oznaczająca przynależność terenu do jednostki strukturalnej **S, W, N, E, C** lub systemu transportowego **K**
- liczba jedno- lub dwucyfrowa oznaczająca numer kolejny jednostki w obrębie danej jednostki strukturalnej – z indeksem literowym (**a, b, c** itd) w przypadku większej liczby terenów w danej jednostce strukturalnej,
- symbol jedno- lub dwuliterowy oznaczający dominujący typ zagospodarowania przestrzennego na terenie danej jednostki (**MW, P, U**), a dla systemu transportowego oznaczenie **KD** – komunikacji drogowej oraz symbol jedno- lub dwuliterowy oznaczający klasę drogi/ulicy (**S, GP, G, Z**). W przypadku występowania na danym terenie dwóch funkcji równorzędnych użyto dwóch symboli przedzielonych kreską ukośną (**MW/MN, P/U**).

Odrębną grupą są tereny głównych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **TC, TE, TO, TW** stanowiące wewnętrzne wydzielenia w obrębie jednostek planistycznych.

#### 3.2. Słowniczek pojęć i definicji

1) **jednostka strukturalna** – umowna jednostka podziału obszaru miasta (**S** - Południe, **W** - Zachód, **N** - Północ, **E** - Wschód, **C** - Centrum). Podziały między jednostkami przebiegają zasadniczo wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (kolejowych lub drogowych). Granice jednostek strukturalnych nie pokrywają się z granicami administracyjnymi osiedli, natomiast pokrywają się z granicami jednostek obszarowych w dotychczasowym studium. Odrębną jednostką strukturalną stanowi jednostka **K** zawierająca podstawowe elementy układu komunikacyjnego;



- 2) **jednostka planistyczna** – wydzielenie wewnątrz jednostki strukturalnej obejmujące obszar jednorodny pod względem funkcji dominującej;
- 3) **funkcja dominująca** – funkcja, której udział w powierzchni terenu jednostki planistycznej nie może być niższy niż 60%; w przypadku, kiedy dla danej jednostki planistycznej dopuszcza się więcej niż jeden rodzaj funkcji dominującej, powyższy wskaźnik dotyczy ich łącznego udziału;
- 4) **funkcja uzupełniająca** – funkcja, której udział w powierzchni terenu jednostki planistycznej nie może przekraczać 40%, z wyjątkami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych; w przypadku, kiedy dla danej jednostki planistycznej dopuszcza się więcej niż jeden rodzaj funkcji uzupełniającej, powyższy wskaźnik dotyczy ich łącznego udziału;
- 5) **usługi** – działalność związana z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 6) **usługi ogólnomiejskie** – usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, sportu, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury i inne, o lokalizacji wolnostojącej lub tworzące ośrodki usługowe;
- 7) **usługi centrotwórcze** – usługi ogólnomiejskie wysoce wyspecjalizowane, współistniejące z mieszkalnictwem, o znaczeniu regionalnym lub krajowym, z zakresu: kultury, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, sportu, handlu i inne, ze względu na swą rangę skupiające się w przewadze w centrum miasta;
- 8) **usługi ponadpodstawowe** (ponadlokalne) – usługi handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, administracji, łączności, zdrowia i inne związane z okresową obsługą mieszkańców, usługi oświaty i kultu religijnego (szkoły ponadgimnazjalne, kościoły);
- 9) **usługi typu podstawowego** – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako funkcji dominującej, związane z codzienną obsługą mieszkańców i służące zaspokojeniu bieżących potrzeb bytowych, jak: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, gimnazja, przychodnie rejonowe, punkty handlowe artykułów użytku codziennego, punkty gastronomiczne, biura, rzemiosło nieuciążliwe (jak fryzjer, krawiec), osiedlowe urzędnictwa kultury, sportu i rekreacji, urząd pocztowo – telekomunikacyjny, administracja osiedla i inne ;
- 10) **usługi nieuciążliwe** – usługi, które powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., ograniczają je do terenu własnej działki i nie naruszają interesu osób trzecich oraz norm ochrony środowiska;
- 11) **obiekty użyteczności publicznej** – budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny;
- 12) **budynki zamieszkania zbiorowego** – budynki przeznaczone do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, dom opieki społecznej;
- 13) **budynki rekreacji indywidualnej** – budynki do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;



14) **galeria handlowa** – wielkopowierzchniowy, wielofunkcyjny obiekt o centrotwórczym charakterze oraz wysokim standardzie architektonicznym w zakresie formy i materiałów wykończeniowych, planowany w formie jednostek usługowych utworzonych ze zblokowanych ze sobą sklepów oraz innych usług towarzyszących, z zastosowaniem ogólnodostępnych powiązań komunikacyjnych pomiędzy tymi jednostkami w postaci pasaży i placów, z miejscami parkingowymi lokalizowanymi w obrębie inwestycji;

15) **zabudowa jednorodzinna intensywna** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wskaźniku intensywności zabudowy od 0,25 do 1,2;

16) **zabudowa jednorodzinna ekstensywna** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wskaźniku intensywności od 0,1 do 0,25;

17) **wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

18) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub zespół obiektów o indywidualnych cechach, wyróżniający się w krajobrazie formą lub gabarytami (np. wysokością); obiekty uznane za dominanty przestrzenne nie są wyznacznikami wysokości oraz typu zabudowy dla obiektów (terenów) sąsiadujących.

### 3.3. Główne założenia rozwoju miasta

Główne założenia rozwoju miasta to:

- wzrost jakości życia mieszkańców,
- gospodarka przestrzenna prowadzona z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego,
- kształtowanie struktury miejskiej zharmonizowanej ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym,
- rozwój związków z morzem poprzez oś rozwojową w kierunku jeziora Jamno,
- utrzymanie i podniesienie rangi miasta jako krajowego centrum turystyki poprzez rozwój infrastruktury turystycznej,
- poprawa standardu i dostępności usług (kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, sport i rekreacja),
- poprawa jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznych (Rynek Staromiejski, forum miejskie),
- poprawa wyrazu przestrzennego śródmieścia (działania rewitalizacyjne i rewaloryzacyjne w odniesieniu do zabytkowych obszarów mieszkaniowych, przemysłowych i obsługi komunikacji (dworce), wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza obszar śródmieścia),
- rezerwacja terenów pod obejścia komunikacyjne,
- zapewnienie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną, tworzenie oferty pod różne formy budownictwa mieszkaniowego,
- stworzenie warunków rozwoju dla obiektów nauki i szkolnictwa wyższego,
- rozwój strefy przemysłowej i produkcyjnej przy założeniu daleko idącej modernizacji i wysokim udziale zaawansowanych technologii jako nie zagrażających środowisku przyrodniczemu,
- kontynuacja systemu zieleni miejskiej na kierunkach północ-południe i wschód-zachód,
- rozbudowa funkcji rekreacyjno-sportowej.



### 3.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej terenów

#### 3.4.1. Ogólna charakterystyka planowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej

Główny kierunek rozwoju przestrzennego miasta stanowić będzie oś północ – południe, wzdłuż której przebiegać będzie pasmo terenów o dominacji funkcji mieszkalnej, z kompleksami zabudowy usługowej oraz pasmo rekreacyjne, kształtowane wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki z kontynuacją do jeziora Jamno.

Na obszarze Jamna podstawową dyspozycją funkcjonalną będzie funkcja rekreacyjna i turystyczna w powiązaniu z przeprawą przez jezioro Jamno w kierunku Bałtyku.

Część zachodnia miasta stanowić będzie dzielnicę przemysłową, w oparciu o już istniejące zainwestowanie oraz tereny rozwojowe, z ukierunkowaniem na rozwój przemysłów wysokich technik (w tym elektronika, elektrotechnika).

Rozwój układu komunikacyjnego przebiegać będzie w oparciu o kontynuację dotychczasowego układu obwodnicowo – promienistego; dla sprawnej obsługi ruchu samochodowego planuje się powiązanie układu miejskiego z projektowanymi trasami szybkiego ruchu, przebiegającymi od strony zachodniej i północnej miasta.

Od wschodu i zachodu miasto otaczają kompleksy lasów, stanowiących zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców.

Przyjęto utrzymanie formalnego podziału obszaru objętego zmianą studium na 6 jednostek strukturalnych – 5 jednostek obszarowych (S, W, N, E, C) oraz jednostkę zawierającą podstawowe elementy układu komunikacyjnego (K):

1) Jednostka **S – POŁUDNIE**, obejmująca południową część miasta; od zachodu graniczy z linią kolejową Koszalin – Szczecin, od północy z ulicą Zwycięstwa, od wschodu z ulicami: Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, od południa – wzdłuż granicy administracyjnej miasta. Obejmuje tereny osiedli: Lechitów i Raduszka. Jednostka o niejednorodnej strukturze funkcjonalnej i przestrzennej; w części północnej tereny zabudowy wielo- i jednorodzinnej, częściowo w trakcie realizacji (osiedle KTBS) oraz usługowo-produkcyjne i infrastruktury technicznej (ciepłownia miejska, zakład gazowniczy, GPZ), kwalifikujące się do rehabilitacji i przekształceń. Część środkowa jednostki niezabudowana (ogrody działkowe, cmentarz, otwarte tereny upraw rolnych i łąkowych); w części południowej osiedle w zabudowie jednorodzinnej rozwijające się na obszarze dawnej wsi Raduszka.

Przewidywane kierunki przekształceń i rozwoju jednostki to:

- adaptacja bazy transportowej na centrum handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- rozwój strefy usług w rejonie ulic Połczyńskiej i Gnieźnieńskiej,
- rehabilitacja, przekształcenia w kierunku wykształcenia ładu przestrzennego oraz rozwój strefy produkcyjno-usługowej w rejonie ul. Słowiańskiej,
- rozwój funkcji mieszkaniowej w rejonie Raduszki oraz Sarzyna (nowa struktura funkcjonalno-przestrzenna – osiedle w zabudowie wielo- i jednorodzinnej, o wysokiej intensywności, z pełną infrastrukturą usługową),
- rezerwa terenu pod rozwój cmentarza,
- utrzymanie terenów otwartych w dolinach rzek Raduszki i Czarnej.

2) Jednostka **W – ZACHÓD**, obejmująca zachodnią część miasta; położona pomiędzy linią kolejową Koszalin – Szczecin a ul. Morską, ograniczona zachodnią granicą administracyjną miasta. Obejmuje tereny osiedli: Nowobramskie i część Lechitów. Jednostka o dominującej funkcji produkcyjno-przemysłowej oraz składowo-magazynowej; zawiera tereny baz transportowo-sprzętowych, infrastruktury technicznej (ciepłownia, GPZ), handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obsługi komunikacji drogowej i kolejowej oraz enklawy zabudowy mieszkaniowej (w budynkach jednorodzinnych oraz kilkurodzinnych,





zakwalifikowanych do ochrony konserwatorskiej). Północno-zachodnią część jednostki stanowi fragment komunalnego kompleksu leśnego „Lasy Mścickie”, w części południowej znajdują się tereny upraw rolniczych, ogrodniczych i sadowniczych oraz ogrodów działkowych.

Planowany rozwój jednostki zakłada:

- utrzymanie funkcji przemysłowo-produkcyjnej jako dominującej, przy założeniu rehabilitacji i modernizacji istniejącej zabudowy przemysłowej,
- w części północno-zachodniej projektowaną strefę zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- jako funkcję uzupełniającą usługi,
- funkcję mieszkaniową – jako lokale mieszkalne dla właścicieli; adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe.

3) Jednostka **N – PÓŁNOC**, obejmująca północną część miasta; położona pomiędzy ulicami: Morską od zachodu, Monte Cassino od południa, Fałata i Gdańską od południowego wschodu, od północy graniczy z wodami jeziora Jamno. Obejmuje tereny osiedli: Bukowe, Kotarbińskiego, Śniadeckich, Wańkowicza, Na Skarpie, Morskie, Unii Europejskiej, część osiedli: Nowobramskie i Tysiąclecia oraz włączone w granice miasta z dniem 1.01.2010 r. obręby ewidencyjne Jamno i Łabusz. Jednostka o dominującej funkcji mieszkaniowej – osiedla w zabudowie wielo- i jednorodzinnej (osiedle Unii Europejskiej w trakcie realizacji) oraz dwa zabytkowe zespoły ruralistyczne: Jamno i Łabusz. Pozostałe funkcje to usługi nauki i szkolnictwa wyższego, centrum handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, produkcja rzemieślnicza, magazyny, składy i hurtownie, linia kolejowa, infrastruktura techniczna (miejska oczyszczalnia ścieków, GPZ, sieci energetyczne i gazowe). W części środkowej zespoły ogrodów działkowych, w rejonie północnym fragmenty kompleksów leśnych Góry Chełmskiej oraz Lasów Mścickich. Wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki ciąg zieleni naturalnej, na północ od dawnej granicy miasta tereny otwarte – polderów łąkowych.

Przewidywane kierunki przekształceń i rozwoju jednostki to:

- rozwój funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w rejonie Jamna i Łabusza,
- wykreowanie bazy usług turystyki i rekreacji nad jeziorem Jamno,
- rehabilitacja i przebudowa zabudowy przemysłowej z uporządkowaniem istniejącej struktury przestrzennej,
- rezerwacja terenu pod centrum handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym),
- ochrona walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu.

4) Jednostka **E – WSCHÓD**, obejmująca wschodnią część miasta; położona pomiędzy ulicami: Fałata i Gdańską od północy, Monte Cassino i Stawisińskiego od zachodu, Gnieźnieńską od południowego zachodu i dalej wzdłuż granicy administracyjnej miasta. Obejmuje tereny osiedli: Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo, Lubiatowo oraz część osiedla Śródmieście. Około 60% powierzchni terenu jednostki jest pokryte lasem (Las Miejski wchodzący w skład kompleksu leśnego Góry Chełmskiej). W południowej części znajduje się fragment Jeziora Lubiatowskiego Północnego, stanowiącego ornitologiczny rezerwat przyrody, w otoczeniu upraw łąkowych przechodzących w ciąg zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki. Tereny zainwestowane to zespoły zabudowy wielo- i jednorodzinnej, obszary usług (w tym centrum handlowo-usługowe przy ul. Paderewskiego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) oraz tereny zamknięte (wojskowe). Na Górze Chełmskiej znajduje się historyczne (chronione wpisem do rejestru zabytków) oraz współczesne centrum kultu religijnego - Sanktuarium Maryjne, ośrodek pielgrzymkowy i klasztor sióstr szensztackich.

Przewidywane kierunki przekształceń i rozwoju jednostki to:

- rozwój funkcji usług centrotwórczych i ogólnomiejskich (z kreacją przestrzeni publicznych)



w rejonach ulic: Fałata i Gdańskiej, Słonecznej i Leśnej oraz Góry Chełmskiej (m.in. nauki, szkolnictwa wyższego, administracji, kultu religijnego, sportu i rekreacji),

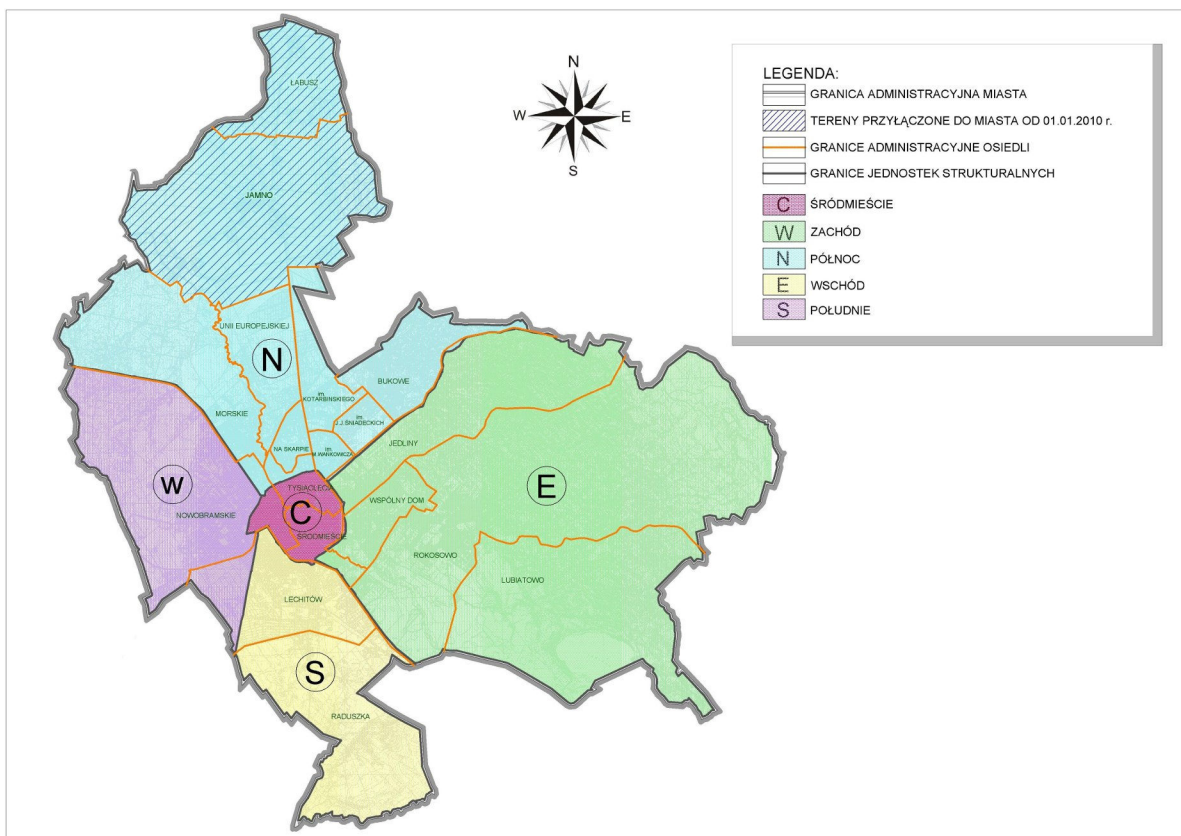
- rezerwacja terenu przy granicy administracyjnej miasta, w pobliżu miejscowości Kłos, pod park etnograficzny,
- rezerwacja terenu pod centrum handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> przy ul. Gdańskiej (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym),
- wykształcenie pasma zieleni parkowej z główną promenadą pieszą, łączącej park śródmiejski z Górą Chełmską; rekultywacja i zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe ciągu zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki,
- rozwój funkcji mieszkaniowej, głównie poprzez rozbudowę istniejących osiedli w zabudowie jednorodzinnej, realizacja ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie Lubiatowa z uwzględnieniem ochrony istniejącego rezerwatu przyrody (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym),
- zachowanie i ochrona otwartych terenów łąkowych oraz terenów leśnych.

5) Jednostka **C – CENTRUM**, obejmująca obszar śródmieścia ograniczony pierścieniem obwodnicy (ulice Armii Krajowej, Monte Cassino, Pileckiego (dawna Gwardii Ludowej), Stawisińskiego, Krakusa i Wandy), zawierający część terenów osiedli: Śródmieście, Nowobramskie, Tysiąclecia. Obejmuje obszar historycznego miasta lokacyjnego z częściowo zachowanym pierścieniem murów obronnych oraz zabytkowy układ zieleni stanowiącej otulinę starego miasta i jej kontynuację jako systemu parków miejskich. Jest to obszar o dużym nasyceniu obiektami oraz zespołami zabudowy zabytkowej. Występuje tu koncentracja usług o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym oraz mieszkalnictwa. Teren jest niemal w całości zainwestowany, nowa zabudowa możliwa jest głównie w postaci uzupełnień pierzejących.

Planowane kierunki przekształceń i rozwoju jednostki to:

- koncentracja w obszarze śródmieścia usług centrotwórczych i ogólnomiejskich, przekształcanie struktury funkcjonalnej w kierunku ograniczania funkcji mieszkaniowej na rzecz funkcji usługowej,
- eliminacja z rejonu jednostki zabudowy tymczasowej, o niskim standardzie,
- rewitalizacja, rewaloryzacja, przekształcenia poszczególnych rejonów usługowych, mieszkaniowych i przemysłowych oraz przestrzeni publicznych, wskazanych w pkt 3.13.4 „Obszary wymagające rewitalizacji”,
- eliminacja ruchu tranzytowego,
- realizacja parkingów ogólnomiejskich podziemnych,
- ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych.

Granice jednostek strukturalnych obrazuje ryc.1.



Ryc.1. Koszalin - podział na jednostki strukturalne i osiedla

### 3.4.2. Szczegółowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej

W ramach jednostek strukturalnych wyznacza się jednostki planistyczne o dominujących funkcjach:

1) **MW** – mieszkalnictwo wielorodzinne; dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych, o określonym układzie kompozycyjnym i czytelnej strukturze. Wyróżnia się tu typy układów kompozycyjnych zabudowy:

- zabudowa obrzeżna w układzie zwartym kamienicowym bądź wstęgowym oraz obrzeżna w układzie wolnostojącym,
- zabudowa typu blokowego w układzie grzebieniowym bądź wolnostojącym.

Usługi występują jako lokale wbudowane bądź obiekty wolnostojące.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- rehabilitacja i rewaloryzacja zabytkowych obszarów, obiektów i ciągów zabudowy pierzejowej, realizacja uzupełnień plombowych, adaptacja parterów na usługi w zabudowie mieszkaniowej położonej wzdłuż uciążliwych ciągów komunikacyjnych,
- racjonalny rozwój zabudowy mieszkaniowej (z uwzględnieniem stopnia uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną),
- kształtowanie lokalnych osiedlowych oraz dzielnicowych wielofunkcyjnych zespołów handlowo-usługowych, przestrzeni publicznych oraz terenów zieleni i rekreacji.

2) **MN** – mieszkalnictwo jednorodzinne; dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, z programem usług podstawowych. Zabudowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym oraz zwartym (szeregowym, atrialnym, tarasowym). Dopuszczalna realizacja usług nieuciążliwych jako wbudowane oraz na działkach wydzielonych jako obiekty wolnostojące oraz zespoły obiektów skoncentrowane w ośrodkach usługowych stopnia podstawowego.



Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- racjonalny rozwój zabudowy mieszkaniowej (uzupełnianie i wypełnianie istniejących zespołów zabudowy, realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej tylko na podstawie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach uzbrojonych w infrastrukturę techniczną),
- kształtowanie osiedlowych ośrodków usług podstawowych oraz ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji.

3) **MW/MN** – mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Główne cele oraz kierunki rozwoju analogiczne, jak dla funkcji **MW** oraz **MN**;

4) **MS** – funkcja śródmiejska (usługowo-mieszkalna); funkcje dominujące to mieszkalnictwo wielorodzinne i usługi ogólnomiejskie, wbudowane i w samodzielnych obiektach.

W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się lokalizację usług oraz obiektów:

- handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- gastronomicznych,
- biurowych i administracyjnych,
- nieuciążliwych zakładów usługowych,
- zdrowia, socjalnych,
- oświaty, nauki i szkolnictwa wyższego,
- kultu religijnego,
- kultury,
- sportu i rekreacji,
- hotelowych i pensjonatowych,
- wielostanowiskowych garaży i miejsc postojowych dla samochodów do 3,5t, lokalizowanych na terenie jako wbudowane oraz w kondygnacjach poniżej poziomu terenu,
- niezbędnych obiektów i urządzeń obsługi technicznej,
- pasaży, ciągów komunikacji wewnętrznej, terenów zieleni.

Strukturą przestrzenną zawiera elementy historycznego układu urbanistycznego (układ ulic i placów, zabytkowa zabudowa).

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju to przede wszystkim działania służące podniesieniu atrakcyjności centrum miasta:

- rewitalizacja i rewaloryzacja zabytkowych obszarów zabudowy i obiektów oraz przestrzeni publicznych i układów zieleni,
- rozszerzanie oferty usług ogólnomiejskich, dyslokacja funkcji uciążliwych,
- nowe realizacje dostosowane do charakteru zabudowy śródmiejskiej pod względem układu przestrzennego zabudowy, usytuowania i gabarytów,
- likwidacja zabudowy niskiej (1 do 2 kondygnacji), pawilonowej i tymczasowej,
- usprawnienie układu komunikacyjnego (wyprowadzenie ruchu tranzytowego, uspokojenie ruchu, realizacja ciągów i pasaży pieszych, realizacja parkingów podziemnych jedno – i wielopoziomowych).

5) **U** – usługi; funkcją dominującą są usługi ogólnomiejskie oraz usługi ponadpodstawowe (ponadlokalne) – administracji, nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, handlu, gastronomii, kultury i rozrywki, obsługi turystyki, obsługi komunikacji – występujące jako pojedyncze obiekty na wydzielonych działkach lub tworzące centra i ośrodki usługowe.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- przebudowa, rehabilitacja i rozbudowa istniejących ośrodków usługowych z wykształceniem nowej struktury śródmiejskiej,
- nowe realizacje uwzględniające dobry dostęp komunikacyjny,
- koncentracja funkcji ogólnomiejskich w rejonie śródmieścia,



- kształtowanie hierarchicznej sieci ośrodków handlowo-usługowych (ogólnomiejskich i ponadlokalnych) o lokalizacji zapewniającej równomierną obsługę mieszkańców miasta,
- kształtowanie w ramach terenów usługowych atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

6) **U/UC** – centra usługowo-handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z funkcjami towarzyszącymi (gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe, rozrywka, obsługa turystyki itd. Lokalizacja tych obiektów wymaga dobrej dostępności komunikacyjnej (przystosowania układu komunikacyjnego).

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- realizacja ośrodków usługowych z wykształceniem nowej struktury śródmiejskiej – wyłącznie na obszarach wskazanych w studium oraz na podstawie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizacja obiektów handlowych o charakterze centrotwórczym (domy towarowe, wielofunkcyjne centra handlowo-usługowe) w rejonie centrum miasta i węzła dworcowego,
- w obszarach rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wskazanych na rysunku studium obowiązuje zbilansowanie miejsc parkingowych przy uwzględnieniu potrzeb istniejącego i planowanego zagospodarowania oraz ich zapewnienie w granicach tych obszarów.

7) **U/ZP** – usługi w zieleni parkowej; funkcją dominującą są usługi ogólnomiejskie z towarzyszeniem zieleni urządzonej - parkowej.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej.

8) **US/ZP** – usługi sportu i rekreacji oraz zieleni parkowej; funkcją dominującą są usługi ogólnomiejskie sportu i rekreacji z towarzyszeniem zieleni urządzonej - parkowej. Teren E.02c.US/ZP o charakterze parku leśnego.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- rozbudowa funkcji rekreacyjno-sportowej, realizacja ośrodka sportu i rekreacji na Górze Chełmskiej, rehabilitacja istniejących obiektów sportowych,
- wykształcenie ciągu zieleni parkowej o charakterze rekreacyjno-sportowym, z główną promenadą pieszą stanowiącą oś widokową na Górę Chełmską, łączącego park śródmiejski z Górą Chełmską,
- rozbudowa centrum religijno-kulturalnego na Górze Chełmskiej,
- rozbudowa infrastruktury usługowej towarzyszącej obiektom turystyczno-sportowym (usługi handlu, gastronomii, kultury, rozrywki) oraz komunikacyjnej.

9) **UT** – usługi turystyki i rekreacji; funkcją dominującą są usługi turystyki i rekreacji; jako funkcje uzupełniające dopuszcza się usługi związane z obsługą turystyki (przystań wodna) i sportu, mieszkalnictwo jednorodzinne, rekreację w zabudowie indywidualnej oraz zieleń parkową.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- likwidacja upraw rolniczych i łąkowych,
- wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej.

10) **UT/MN** – usługi turystyki i rekreacji oraz mieszkalnictwo; funkcją dominującą są usługi turystyki i rekreacji oraz – jako funkcja równorzędna – mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się usługi związane z obsługą turystyki, w tym turystyki wodnej, usługi sportu, zabudowę rekreacji indywidualnej, zieleń parkową, obsługa komunikacji, w tym parkingi karawaningowe.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- likwidacja upraw rolniczych i łąkowych,
- wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej,
- wymagana zmiana stosunków wodnych i zabezpieczenia przeciwpowodziowe.



11) **P** – funkcja produkcyjna i składowo-magazynowa; dominującą funkcją jest funkcja produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się usługi, w tym handlu i turystyki, hotelarskie, usługi inne, istniejące obiekty i lokale mieszkalne, infrastrukturę techniczną.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- rozbudowa strefy zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- rehabilitacja i modernizacja zabudowy przemysłowej,
- przekształcenia w kierunku eliminacji technologii produkcji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko,
- przekształcenia struktury funkcjonalnej w kierunku adaptacji istniejącej funkcji mieszkaniowej na funkcje uzupełniające (usługowe),
- modernizacja infrastruktury.

12) **P/U** – funkcja produkcyjno-usługowa; funkcjami dominującymi są: funkcja produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, bazy, hurtownie, obsługa komunikacji oraz – jako funkcja równorzędna - usługi. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się istniejące obiekty i lokale mieszkalne, gospodarstwa ogrodnicze, przetwórstwo ogrodnicze, infrastrukturę techniczną.

13) **UI** – tereny inne (tereny zamknięte); tereny wojskowe.

14) **TO, TE, TC, TW** – tereny istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków, główne punkty zasilania energetycznego, ciepłownie, ujęcie wody).

15) **ZL** – zieleń leśna; dominującą funkcją jest funkcja zieleń leśna, gospodarka leśna; funkcje towarzyszące – uzupełniające to obsługa lasów, turystyka (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne), obsługa komunikacji, w terenie E.02d.U/ZP usługi publiczne (park etnograficzny).

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- w części terenów dopuszczalne przekształcenia w kierunku zieleni naturalnej i parkowej.

16) **ZN** – zieleń naturalna; dominującą funkcją jest funkcja zieleni naturalnej. Jako uzupełnienie dopuszcza się zieleń urządzoną – parkową oraz rekreację - ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, usługi towarzyszące, jak gastronomia.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie naturalnej rzeźby terenu,
- likwidacja ogrodów działkowych, wprowadzenie urządzeń związanych z funkcją rekreacyjną.

17) **ZP** – zieleń urządzona (parkowa); dominującą funkcją jest funkcja zieleni urządzonej – parkowej; na terenie dopuszcza się lokalizację usług ogólnomiejskich oraz usług towarzyszących funkcji dominującej (kultury, rozrywki, sportu, gastronomii).

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- rewitalizacja terenu zieleni wokół murów starego miasta, tzw. Plant Koszalińskich.

18) **ZP/UT** – zieleń urządzona (parkowa) z elementami zagospodarowania turystycznego; dominującą funkcją jest funkcja zieleni urządzonej – parkowej oraz turystyki i rekreacji; funkcje towarzyszące – uzupełniające to usługi związane z obsługą turystyki (przystań wodna) i sportu (pola golfowe), obiekty rekreacji indywidualnej, zbiorniki wody rekreacyjno-retencyjne, obsługa komunikacji.



Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- likwidacja upraw rolniczych i łąkowych,
- wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej, przy czym istniejąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna przewidziana jest do zachowania,
- wymagana zmiana stosunków wodnych i zabezpieczenia przeciwpowodziowe.

19) **ZC** – cmentarz; dominującą funkcją jest funkcja grzebalna; ponadto dopuszcza się usługi związane z obsługą cmentarza (handel, gastronomia, rzemiosło, dom pogrzebowy, kaplica) oraz parkingi publiczne.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- rozbudowa cmentarza,
- realizacja zespołu usługowego dla obsługi cmentarza.

20) **ZD** – ogrody działkowe o stałej lokalizacji; funkcją dominującą jest rekreacja indywidualna; kompleks zieleni działkowej do zachowania.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- utrzymanie głównych kompleksów ogrodów działkowych bez zmian,
- włączenie drobnych zespołów zieleni działkowej w system głównego ciągu zieleni wzdłuż rzeki Dzierżęcinki z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji,
- likwidacja łąk i enklaw zieleni naturalnej pod realizację nowego kompleksu zieleni działkowej.

21) **R** – uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze; funkcją dominującą jest funkcja upraw rolniczych, funkcja uzupełniająca to zieleń naturalna; w sąsiedztwie Lasu Bukowego – otwarte żerowiska dla dzikich zwierząt. Obowiązuje zakaz zabudowy.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- bez zmian.

22) **Ł** - użytki zielone; funkcją dominującą są uprawy łąkowe, funkcje uzupełniające to zieleń naturalna oraz rekreacja. Obowiązuje zakaz zabudowy.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych (otulina rezerwatu przyrody „Jezioro Lubiatowskie”, projektowane użytki ekologiczne, złoża torfów i kredy jeziornej, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt),
- przekształcenia związane z funkcją rekreacyjną (ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne, pole golfowe),
- lokalizacje zbiorników retencyjnych wód opadowych.

23) **WS** – wody śródlądowe; funkcją dominującą są zbiorniki otwarte wód śródlądowych z zielenią przybrzeżną, funkcja uzupełniająca to ekoturystyka.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- absolutny priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych (istniejący rezerwat przyrody „Jezioro Lubiatowskie”, ochrona gatunkowa zwierząt),
- dopuszczalne jedynie przekształcenia związane z funkcją rekreacyjną (ekoturystyka: ścieżki dydaktyczne, punkty obserwacyjne).

24) **KD** – komunikacja drogowa, z podziałem na:

- **KD.S** – komunikacja (drogi ekspresowe)
- **KD.GP** – komunikacja (ulice główne ruchu przyśpieszonego)
- **KD.G** – komunikacja (ulice główne)
- **KD.Z** – komunikacja (ulice zbiorcze)
- **KD.L** – komunikacja (ulice lokalne)

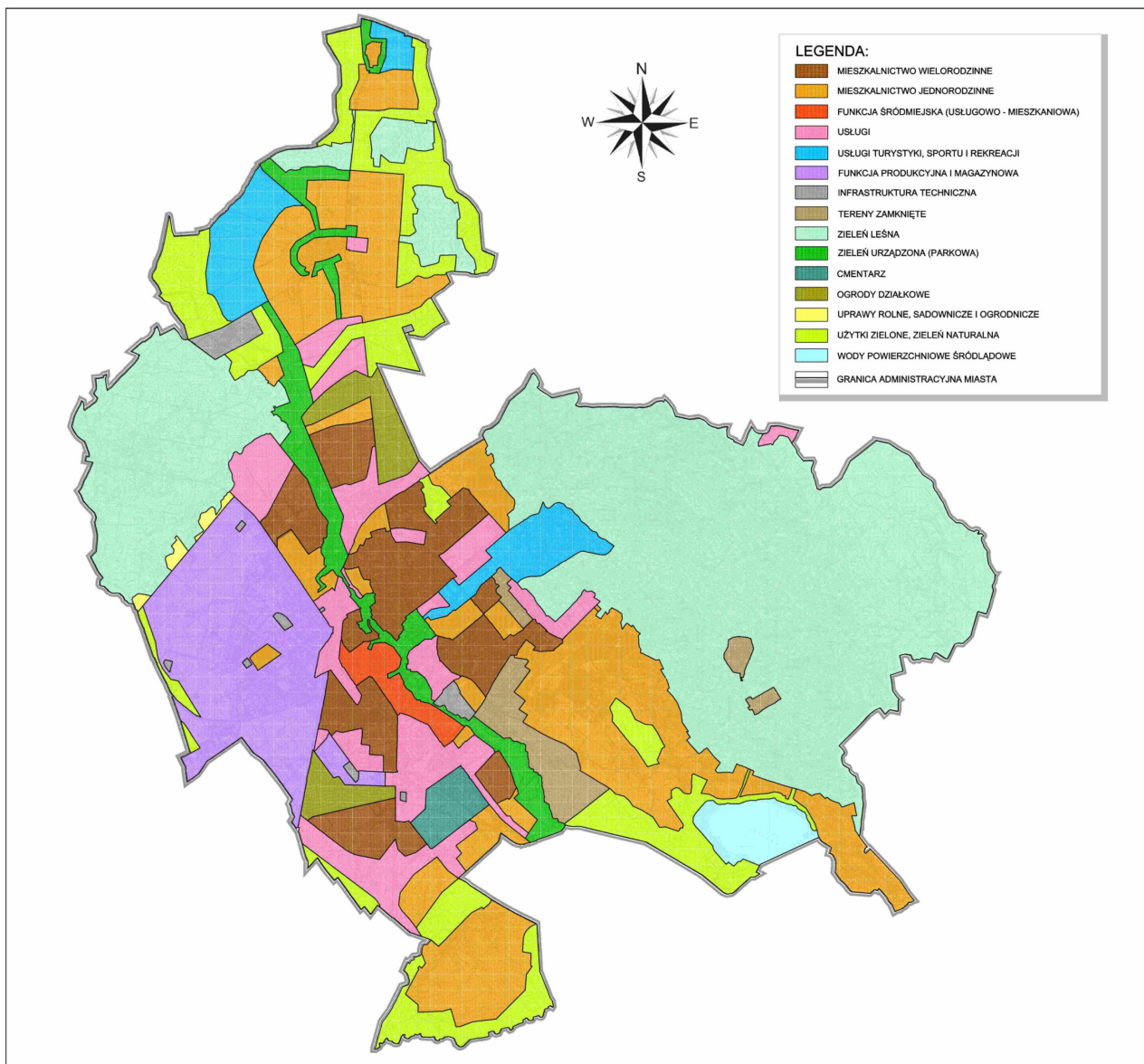


Charakterystyka systemów komunikacji oraz ustalenia ogólne dotyczące kierunków zmian zawarte są w pkt 3.8 „Kierunki rozwoju systemów komunikacji”.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się, o ile wynika to z wymagań ochrony lub kształtowania ładu przestrzennego:

- doprecyzowanie przebiegu granic jednostek planistycznych określonych na rysunku studium,
- ustalenie dla pojedynczych nieruchomości innego przeznaczenia niż określone w kierunkach rozwoju jako funkcje: dominująca i uzupełniająca.

Rozmieszczenie funkcji dominujących na obszarze miasta przedstawia ryc. 2.



Ryc.2. Koszalin - Kierunki rozwoju; rozmieszczenie przestrzenne funkcji dominujących





### 3.5. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Podstawowe minimalne oraz maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów określono w ustaleniach szczegółowych (dla terenów jednostek planistycznych) w dziale II – Ustalenia szczegółowe.

Dla ustalenia parametrów i wskaźników parkowania należy zastosować rozwiązania indywidualne zależne od przyjętej polityki transportowej. Generalnym założeniem powinno być ograniczanie generatorów ruchu w ścisłym centrum, co oznacza wprowadzenie wskaźników maksymalnych, ograniczających ilość miejsc postojowych, natomiast poza ścisłym centrum należy wyznaczać wskaźniki minimalne, czyli wskazujące minimalną niezbędną ilość miejsc postojowych. Każdy przypadek nowego zagospodarowania terenu należy rozpatrywać indywidualnie na podstawie prognozy parkowania, lokalizacji w mieście, zasad polityki transportowej i ustalać na etapie opracowania planów miejscowych.

### 3.6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody

#### 3.6.1. Obszary chronione

W granicach administracyjnych miasta Koszalina występują następujące prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu Ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r., Nr 92, poz. 880):

##### 3.6.1.1. Rezerwat przyrody nieożywionej „Bielica” – R1

Rezerwat przyrody „Bielica” został ustanowiony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 grudnia 1971 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody.

Rezerwat znajduje się w kompleksie leśnym przy drodze do Gorzebądzia w Nadleśnictwie Karnieszewice, oddz. 301h i ma powierzchnię 1,30 ha.

Rezerwat znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCK) „Koszaliński Pas Nadmorski” (jednostka E.03b.ZL).

##### 3.6.1.2. Rezerwat faunistyczny „Jezioro Lubiatowskie im. profesora Wojciecha Górskiego” – R2

Rezerwat przyrody utworzono na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 lipca 1956 r. w celu zachowania naturalnego środowiska lęgowego ptactwa wodno-błotnego. Powierzchnia rezerwatu wynosi 375,8136 ha.

Rezerwat położony jest 1 km na SE od Dzierżęcina, przy drodze Koszalin-Szczecinek. Stanowi go jezioro o dość urozmaiconej linii brzegowej, bardzo wypłycone i silnie zarastające (jednostka E.13.WS).

##### 3.6.1.3. Obszar Chronionego Krajobrazu – „Koszaliński Pas Nadmorski” (OCK)

Obszar Chronionego Krajobrazu – „Koszaliński Pas Nadmorski” (OCK) został utworzony na podstawie Uchwały Nr X/46/75 WRN w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. U. WRN w Koszalinie z dnia 2.12.1975 r. nr 9, poz. 49-50). Zasady funkcjonowania OCK określa obowiązująca Uchwała Sejmiku Woj. Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. (Dz. Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804, z późniejszymi zmianami).

Łączna powierzchnia OCK wynosi 36 229 ha. Na terenie miasta Koszalina obszar ten zajmuje dwa kompleksy leśne: płn. fragment Lasów Mścickich i lasy przy wschodniej granicy miasta oraz rejon Jamna i Łabusza.



Jest to obszar o niezwykle walorach krajobrazowych, w którego skład wchodzi wydmny nadmorskie, łąki z roślinnością halofilną oraz tereny leśne.

Teren obszaru chronionego krajobrazu jest niezwykle cenną ostoją zwierzyny płowej (dzik, jelen, sarna), drobnych gryzoni (baza zerowiskowa ptaków drapieżnych) oraz chronionych gatunków ssaków, ptaków i płazów.

Na terenie OCK znajdują się istniejące i proponowane obiekty ochrony powierzchniowej i indywidualnej:

- rezerwat przyrody nieożywionej „Bielica” R-1;
- północna część Obszaru Natura 2000 „Bukowy Las Górki”;
- planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Lasy Mścickie”, część północna ZPK-II;
- użytki ekologiczne leśne od UE-1 do UE-2;
- użytk ekologiczny „Mokradła pod Łabuszem”, UE-14 (6);
- użytk ekologiczny „Ujście Dzierżęcinki”, UE-15(7);
- oraz drzewa pomnikowe i aleje drzew.

Teren OCK znajduje się na obszarze proponowanego Koszalińskiego Parku Krajobrazowego.

#### **3.6.1.4. Użytki ekologiczne**

Na terenie miasta Koszalin znajduje się 9 leśnych użytków ekologicznych. Zlokalizowane są one głównie na obszarach podmokłych i w dolinach rzecznych.

Użytki ekologiczne utworzone zostały na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXI/150/95 z dnia 1 grudnia 1995 r. Są to obiekty (tereny) znajdujące się w lasach Nadleśnictwa Karnieszewice o łącznej powierzchni 26,63 ha, a wśród nich:

- pastwisko o powierzchni 17,04 ha;
- łąki o łącznej powierzchni 6,43 ha;
- bagna o łącznej powierzchni 3,16 ha.

Wykaz istniejących użytków ekologicznych znajduje się w tomie I – „Uwarunkowania rozwoju” pkt 2.3.10.1.

#### **3.6.1.5. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe”**

W północnej części miasta Koszalin pomiędzy terenami zwartej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej na północny-wschód od osiedla Północ (jednostka N.17.ZN) ustanowiono Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe” na podstawie Rozporządzenia Wojewody Koszalińskiego Nr 4/95 z dnia 7 marca 1995 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy obszaru pod nazwą „Wąwozy Grabowe” (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 7, poz. 33).

Obiekt ten wyróżnia ukształtowanie terenu oraz drzewiasta i krzewiasta szata roślinna.

#### **3.6.1.6. Pomniki przyrody**

W granicach administracyjnych miasta Koszalin znajduje się zatwierdzonych 59 pomników przyrody, wśród których są pojedyncze drzewa i skupienia drzew. Drzewa uznane za pomniki przyrody to przede wszystkim dęby, buki i jesiony, które przeważnie rosną w parkach miejskich. Szczegółowy wykaz drzew zawiera opracowanie „Ekofizjografia”.

### **3.6.2. Obszary do objęcia ochroną**

Zgodnie z „Waloryzacją przyrodniczą miasta Koszalin” (2003) i „Waloryzacją przyrodniczą gminy Będzino” (2004) w granicach obszaru miasta Koszalin planowane jest ustanowienie następujących form ochrony przyrody i krajobrazu:

#### **2.1. Park Krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”**



- 2.2. Obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki”
- 2.3. Użytki ekologiczne
- 2.4. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Lasy Mścickie”
- 2.5. Pomniki przyrody

Wszystkie zaproponowane do ochrony obiekty wymagają opracowania dokumentacji według wymogów prawnych, a następnie zatwierdzenia przez odpowiedni organ (województwo lub Radę Miasta). W rozporządzeniach powołujących obiekty powinny zostać określone szczegółowe wytyczne konserwatorskie gwarantujące zachowanie walorów przyrodniczych tych obszarów.

Do czasu powołania powierzchniowych form ochrony należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz innych dokumentach planistycznych wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych zapisać między innymi zakaz zmiany użytkowania terenów wskazanych do objęcia szczególnymi formami ochrony przyrody.

### 2.1. Park Krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”

Park objąłby całą nieckę Jeziora Lubiatowskiego z rezerwatem „Jezioro Lubiatowskie im. prof. Wojciecha Górskiego” i doliną Dzierżęcinki oraz centralną i północno-wschodnią część przyległej do miasta od południa gminy Manowo z kompleksem lasów na obszarze moreny kemowej z licznymi jeziorkami śródleśnymi, trzęsawiskami i mszarami.

### 2.2. Obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki”

Obszar Natura 2000 (proponowany) pod nazwą „Bukowy Las Górki” kod obszaru PLH 320062 stanowi zwarty kompleks leśny, położony w krajobrazie morenowym, w bliskości Jeziora Jamno i miasta Koszalin.

Wchodzi w części w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;

### 2.3. Użytki ekologiczne

Na terenie miasta należałoby objąć ochroną poprzez uznanie za użytek ekologiczny sześć terenów, które wyznaczono pod roboczą nazwą:

**UE – 10** użytek ekologiczny „**Śródpolne oczko wodne**” położony na osiedlu Karola Marksa (jednostka N.04MW/MN), celem jest zachowanie unikatowych zasobów genowych i pełnej różnorodności biologicznej w naturalnym śródpolnym zbiorniku wodnym.

**UE – 11** użytek ekologiczny „**Śródleśne oczka wodne**” położony na wschód od osiedla Chełmoniewo (jednostka E.03c.ZL), wzdłuż drogi do Maszkowa, celem jest zachowanie unikatowych zasobów genowych i pełnej różnorodności biologicznej w naturalnych śródleśnych zbiornikach wodnych.

**UE – 12** użytek ekologiczny „**Uboga łąka z drżączką średnią**” położenie: Jezioro Lubiatowskie (jednostka E.11j.MN), przy drodze Dzierżęcino - Lubiatowo, celem jest zachowanie funkcji biocenotycznej łąki z drżączką średnią.

**UE – 13** użytek ekologiczny „**Wilgotna łąka storczykowa**” położony w okolicach Jeziora Lubiatowskiego (jednostka E.11I.MN), na wschód od drogi Dzierżęcino - Lubiatowo, celem jest zachowanie cennej roślinności wilgotnych łąk.

**UE – 14(6)** użytek ekologiczny „**Mokradła pod Łabuszem**” położony na wschód i północny-wschód od Jamna, na południe od Łabusza (jednostki N.23a-c.ZL, N.22d-g.Ł), celem jest ochrona olsu wraz z przylegającymi do niego fragmentami łąk.



**UE – 15(7)** użytek ekologiczny „**Ujście Dzierżęcinki**” położony na zachód od Jamna (jednostka E.22h.L), ujście rzeki Dzierżęcinki do Jeziora Jamno.

#### 2.4. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Lasy Mścickie”(ZPK-II)

Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Lasy Mścickie” obejmowałby kompleks leśny przy północno-zachodniej granicy miasta.

Celem ochrony jest zachowanie siedlisk i gatunków chronionych oraz walorów krajobrazowych kompleksu leśnego o wysokiej bioróżnorodności.

Obiekt ten stanowi kompleks leśny wraz z malowniczymi, głęboko powcinanymi jarami z ciekami wodnymi oraz licznymi oczkami śródleśnymi.

#### 2.5. Proponowane pomniki przyrody

W granicach miasta Koszalin proponuje się do uznania za pomnik przyrody pojedyncze drzewa, grupy drzew oraz aleje drzew. Szczegółowy wykaz zawiera opracowanie pn. „Ekofizjografia”.

### **3.6.3. Inne cenne obszary i obiekty przyrodnicze**

#### **3.6.3.1. Obszary cenne przyrodniczo**

Obszar **OC -1** łączący rezerwat faunistyczny „Jezioro Lubiatowskie” z jeziorem Jamno, będącym ostoją przyrody o randze europejskiej. Oba zbiorniki wodne łączy rzeka Dzierżęcinka – korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym.

#### **3.6.3.2. Lasy ochronne i płyty cennego drzewostanu w lasach**

Wszystkie lasy na terenie miasta uznane zostały za lasy ochronne. Pośród nich wyznaczono między innymi:

- las komunalny – park leśny o powierzchni 99,6ha,
- las wodochronny o powierzchni 7,0ha,
- lasy nasienne o powierzchni 6,02ha.

#### **3.6.4. Kierunki kształtowania i ochrony środowiska**

Na podstawie omówionej oceny stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jego poszczególnych komponentów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta określonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, przyjęto następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska:

- utrzymanie ciągłości przyrodniczej i przestrzennej wszystkich elementów osnowy ekologicznej miasta, z silnym jej powiązaniem z terenami przyległymi, poprzez wyznaczanie nowych terenów zieleni ogólnodostępnej oraz pod lokalizację układów zieleni osiedlowej i przyulicznej oraz terenów i urządzeń rekreacyjnych z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i z odpowiednimi układami zadrzewień i zakrzewień,
- utrzymanie spójności hydrograficznej obszarów położonych w górnej części zlewni Dzierżęcinki z Jezioro Jamno oraz przez Raduszkę z Radwią i Parsętą,
- utworzenie silnej biotycznie strefy ekotonowej wzdłuż wschodniej i północno – zachodniej granicy miasta (od strony przyległych lasów) poprzez zachowanie łąkowego użytkowania z możliwością wprowadzenia nowych zadrzewień i zakrzewień gatunkami drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi w celu ich ochrony,



- wprowadzenie w granicach wydzielonych terenów przeznaczonych pod korytarze planowanych dróg ekspresowych S6 i S11 pasów zieleni izolacyjno – krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 30 m, a nowe zadrzewienia wprowadzane wzdłuż istniejących i planowanych ulic winny posiadać luźną strukturę azurową tak, aby nie utrudniać swobodnego przewietrzania terenu i powinny być zgodne z gatunkami występującymi już na tym terenie, a charakteryzującymi się dobrym stanem sanitarno – zdrowotnym,
- przeznaczenie części likwidowanych ogrodów działkowych na ogólnodostępne tereny zieleni wraz z wprowadzeniem biogrup zróżnicowanej zieleni ekologiczno – krajobrazowej,
- poprawa warunków zamieszkiwania w terenach sąsiadujących z głównymi ciągami komunikacyjnymi będąca skutkiem wyprowadzenia ruchu tranzytowego na realizowane drogi ekspresowe S6 i S11,
- zagospodarowanie środowiska przyrodniczego na obszarach leśnych dla turystyki i rekreacji mieszkańców miasta,
- uwzględnienie powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu istniejących działek, w szczególności na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- obowiązek wprowadzenia nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- wprowadzenie do zapisów planów miejscowych dla planowanych parkingów terenowych nakazu nowych nasadzeń drzew w stosunku: minimum jedno drzewo na pięć miejsc postojowych,
- rozwój przestrzenny miasta w pasmach południowo – zachodnim, północnym oraz zachodnim z maksymalnym ograniczeniem rozwoju w kierunku południowo – wschodnim,
- kompleksowa realizacja miejskich układów kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz przebudowa sieci ogólnospławnej na rozdzielczą,
- wykluczenie możliwości zastosowania tymczasowych rozwiązań w zagospodarowaniu ścieków sanitarnych i deszczowych,
- preferowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła wraz z pomocą Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska dla osób zmieniających źródło ciepła na niskoemisyjne,
- wprowadzenie zasady lokalizacji miejsc postojowych wyłącznie w granicach posiadanego terenu, z preferowaniem lokalizacji parkingów kubaturowych z maksymalnym ograniczeniem realizacji garażowisk,
- maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych nawierzchni do utwardzenia dróg dojazdowych do poszczególnych budynków oraz ciągów pieszych i parkingów w obrębie posesji w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **3.7. Obszary oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **3.7.1. Kierunki działań konserwatorskich**

Wszystkie działania konserwatorskie dotyczące krajobrazu kulturowego, obszarów i obiektów zabytkowych ustalane w prawie miejscowym mają na celu przede wszystkim ich ochronę, to znaczy pełne zachowanie istniejącej historycznej formy zabytkowego układu przestrzennego przy jednoczesnym utrzymaniu bądź poprawie jego funkcjonowania oraz zapewnieniu możliwości rozwoju układu miejskiego. Zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych służyć ma utrzymaniu tożsamości i ciągłości kulturowej układu miejskiego oraz utrzymaniu i podniesieniu walorów i różnorodności przestrzeni miejskiej, a w



efekcie jej atrakcyjności turystycznej. Główne kierunki ochrony obszarów i obiektów zabytkowych to:

- **Konserwacja** – systematyczne działania polegające na technicznym utrzymaniu istniejącej formy i substancji zabytku poprzez zabiegi konserwatorskie. Dotyczy zarówno poszczególnych obiektów, jak również zespołów urbanistycznych i ruralistycznych, zabytkowych parków oraz stanowisk archeologicznych. Może mieć charakter tylko zachowawczy bądź rekonstrukcyjny. Wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować zachowaniu historycznej formy obiektu lub obszaru zabytkowego.
- **Rewaloryzacja** – działania polegające na przywróceniu utraconych wartości technicznych, estetycznych i użytkowych obszaru lub obiektu zabytkowego, uczytelnieniu oraz uzupełnieniu historycznej struktury.
- **Rekonstrukcja** – odbudowa zniszczonych elementów historycznej kompozycji w celu odtworzenia wartościowej przestrzeni historycznej.
- **Rekompozycja** – przekształcenie istniejącego amorficznego układu przestrzennego w celu utworzenia - poprzez adaptację, wyburzenia lub przebudowy elementów - nowej kompozycji nawiązującej do zasad tradycyjnych układów miejskich.

### 3.7.2. Ochrona obszarowa

#### 3.7.2.1. Parki kulturowe

W niniejszym studium utrzymuje się – jako ustawową – formę ochrony obszarowej w postaci parków kulturowych. Na terenie miasta Koszalina proponuje się utworzenie dwóch parków kulturowych:

- parku kulturowego PK „**Góra Chełmska**” w obszarze Lasu Miejskiego pomiędzy ul. Gdańską a Maszkowem,
- parku kulturowego PK „**Kolejką do elektrowni**” na terenie Koszalina oraz gminy Manowo; część obszaru w granicach administracyjnych miasta obejmuje teren kolei wąskotorowej w granicach wpisu do rejestru zabytków.

Granice proponowanych parków wymagają uszczegółowienia na etapie sporządzania dokumentacji do ustanowienia prawnej ochrony.

Zasady ochrony i zagospodarowania parków kulturowych:

- utrzymanie charakterystycznych cech i formy krajobrazu z wykluczeniem lokalizacji obiektów o formach i funkcji obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni oraz tworzących dominanty konkurencyjne dla dominant historycznych,
- szczegółowe określenie zasad zagospodarowania, w tym zakazów i ograniczeń dotyczących lokalizacji obiektów, prowadzenia robót budowlanych, działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej i usługowej, umieszczania tablic informacyjnych i reklam, składowania i magazynowania odpadów itd.

#### 3.7.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jedną z form ochrony wartości kulturowych w studium oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie stref ochrony konserwatorskiej.

Na terenie miasta Koszalina ustala się 5 rodzajów stref ochrony konserwatorskiej – „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej, „B” ochrony układów przestrzennych, „K” ochrony krajobrazu komponowanego, „E” ochrony ekspozycji układów zabytkowych oraz „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a w obrębie strefy „W” – trzy stopnie ochrony: „W.I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, „W.II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.



Strefami „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej objęto: teren średniowiecznego miasta lokacyjnego wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz fragmentem otuliny, zespół dawnego młyna, otoczenie kaplicy św. Gertrudy, teren dawnego przedmieścia Fryderyka Wilhelma, obszar historycznego ośrodka pielgrzymkowego – Sanktuarium Maryjnego na Górze Chełmskiej oraz teren kościoła w granicach historycznego cmentarza w Jamnie.

Strefami „B” ochrony układów przestrzennych objęto tereny przedmieść lub ich części oraz tereny dawnych wsi, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o cechach zabytkowych.

Strefami „K” ochrony krajobrazu komponowanego objęto: teren otuliny obszaru miasta lokacyjnego, parki o proveniencji XIX-wiecznej, obszar doliny rzeki Dzierżęcinki pomiędzy ulicami Młyńską i Monte Cassino, XIX-wieczną część cmentarza komunalnego przy ul. Gnieźnieńskiej, tereny dawnych cmentarzy ewangelickich: przy Bibliotece Wojewódzkiej (Park im. Tadeusza Kościuszki), przy ul. Lubiatowskiej i Północnej (Jamno) oraz żydowskiego przy ul. Rzecznej.

Strefami „E” ochrony ekspozycji układów zabytkowych objęto otoczenie zabytkowych układów ruralistycznych o metryce średniowiecznej – Jamna i Łabusza.

Strefami „W” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej objęto stanowiska zabytków archeologicznych, znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej. Na terenie Koszalina zlokalizowano 167 stanowisk zabytków archeologicznych, w większości zaewidencjonowanych w ramach ogólnopolskiego programu inwentaryzacji AZP („Archeologiczne Zdjęcie Polski”), opartej na jednolitych zasadach penetracji terenowej powierzchniowej.

Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta Koszalina znajdujących się w ewidencji dóbr kultury wojewódzkiego konserwatora zabytków przedstawiono w części I – „Uwarunkowania” w tabeli 10.

Strefą „W.I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej objęto obszar grodziska średniowiecznego położonego w Kretominie na granicy z miastem Koszalin, wpisanego do rejestru zabytków, strefami „W.II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – szczególnie cenne i wartościowe poznawczo stanowiska na Górze Chełmskiej oraz na obszarze Dzierżęcina, Lubiatowa i Łabusza, strefami „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – pozostałe stanowiska oraz rejon zabytkowego układu średniowiecznego miasta Koszalina i historycznych przedmieść.

Granice stref naniesiono na rysunku zmiany studium. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego granice stref mogą ulec korektom.

### Zasady ochrony obowiązujące w strefach:

#### 1) strefa „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej:

- a) ścisłej ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, układ, geometria i historyczne materiały nawierzchni ulic, podział parcelacyjny, zabudowa historyczna, elementy zagospodarowania i wyposażenia wnętrz publicznych,
- b) warunki ochrony:
  - zachowanie i odtworzenie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu,
  - zachowanie i odtworzenie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - zachowanie i odtworzenie historycznego charakteru wnętrz urbanistycznych,
  - zachowanie i odtworzenie układu ulic i placów z zachowaniem bądź przywróceniem ich historycznych: przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - ucztyelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci historycznych szerokości



frontów zabudowy,

- utrzymanie istniejącej zabudowy zabytkowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń;
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej;

## 2) strefa „B” ochrony układów przestrzennych:

- a) ochronie podlega historyczne: rozplanowanie, układ, geometria i materiały nawierzchni ulic, zachowany historyczny układ parcelacyjny, historyczne szerokości frontów parceli, linie zabudowy i jej rozplanowanie, zabudowa historyczna, elementy zagospodarowania i wyposażenia wnętrz publicznych,
- b) warunki ochrony:
  - utrzymanie układu ulic i placów wraz z zachowanymi historycznymi nawierzchniami,
  - utrzymanie i uczytelnienie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
  - utrzymanie historycznych linii zabudowy,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy zabytkowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
  - utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń;
  - nawiązanie w nowej zabudowie do gabarytów i cech zabudowy historycznej,
  - obowiązują procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków;

## 3) strefa „K” ochrony krajobrazu komponowanego:

- a) ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, ukształtowanie terenu, rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek, zabudowa historyczna, skład gatunkowy zieleni,
- b) warunki ochrony:
  - utrzymanie istniejącego ukształtowania oraz kompozycji pokrycia terenu (rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek, skład gatunkowy zieleni),
  - utrzymanie istniejących obiektów zabytkowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
  - utrzymanie istniejącego starodrzewu;

## 4) strefa „E” ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego:

- a) ochronie podlega obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabudowy i zieleni wraz z dominantą – kościołem,
- b) warunki ochrony:
  - utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
  - wyłączenie terenu spod zabudowy oraz innych elementów zagospodarowania terenu zakłócających wgląd na zespół,
  - w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych lub liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji we współdziałaniu z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;

## 5) strefa „W.I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną.

Rygory obowiązujące w strefie:





- a) zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi,
- b) zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętymi w ewidencji,
- c) współdziałanie w zakresie jakiegokolwiek działalności podejmowanej w obrębie strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;

**5) strefa “W.II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,** dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami:

- a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków,
- b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych podejmowanych w obrębie strefy, związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

**6) strefa “W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,** polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

Dopuszcza się inwestowanie pod niżej określonymi warunkami:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych podejmowanych w obrębie strefy, związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### 3.7.3. Ochrona obiektów

**Ochrona zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków,** należy do organu ds. ochrony zabytków i jest indywidualnie ustalana bezpośrednio z właścicielem obiektu. W planie miejscowym obok informacji o zabytku wpisanym do rejestru winna znajdować się strefa oddziaływania na zabytek z ustaleniami ochrony i kształtowania otoczenia zabytku i widoku na zabytek oraz informacja o konieczności zachowania:

- obiektu zabytkowego;
- utrzymanie historycznie ukształtowanego otoczenia obiektu;
- utrzymanie formy architektonicznej obiektu, we wszystkich jego elementach – wysokość, forma i rodzaj pokrycia dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym, stolarką i materiałem budowlanym;
- zmiana funkcji obiektu oraz wszelkie prace na obiekcie zabytkowym wymagają uzyskania zgody tego organu na wykonanie prac;
- zgoda może być warunkowana przeprowadzeniem badań konserwatorskich z ustaleniem ograniczeń budowlanych i funkcjonalnych dla planowanych zmian wynikających z przeprowadzonych badań.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie miasta Koszalina przedstawiono w tomie I – „Uwarunkowania rozwoju” w tabeli 7.

**Ochrona zabytków nieruchomych nie wpisanych do rejestru** odbywa się na mocy ustaleń planów miejscowych i ma na celu:

- trwale zachowanie zabytku i jego wartości,



- obligowanie właściciela do utrzymania obiektu w dobrym stanie technicznym z zachowaniem bryły (gabaryty i forma dachu), kompozycji elewacji, detalu, i wartościowej struktury wewnętrznej oraz wskazanego wyposażenia (wystrój klatki schodowej, sztukaterie, stolarka).

W ustaleniach planu należy określić:

- dopuszczalny zakres zmian funkcjonalnych i budowlanych;
- wymóg sporządzenia specjalistycznych badań konserwatorskich i dokumentacji;
- w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, wynikającej z utraty wartości technicznych lub zdarzenia losowego, wymóg wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu.

Obiekty o szczególnie wysokiej wartości zabytkowej, **zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków**, należy objąć w planach miejscowych ścisłą ochroną konserwatorską do czasu sfinalizowania procedury ich wpisu do rejestru.

Wykaz obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków na terenie miasta Koszalina, przedstawiono w tomie I – „Uwarunkowania rozwoju” w tabeli 8; wykaz obiektów zakwalifikowanych do ochrony w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego - w tabeli 9 (na czas sporządzania zmiany studium miasto nie posiada aktualnej gminnej ewidencji zabytków).

**Wykaz obiektów zabytkowych zakwalifikowanych do ochrony w planach miejscowych zostanie poddany weryfikacji w oparciu o gminną ewidencję zabytków.**

Na etapie sporządzania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, konieczna jest ponowna weryfikacja obiektów w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planu, z uwagi na możliwość utraty wartości w trakcie niekontrolowanego użytkowania, znaczne przekształcenia lub rozbiórki. Zapisy ochrony konserwatorskiej winny być sporządzone indywidualnie dla każdego obiektu, uwzględniając uwagi utrzymania istotnych elementów zabytkowych i dopuszczalne zmiany w tym rozbudowy, wymiany detalu i badania kolorystyki.

#### 3.7.4. Ochrona zabytków niematerialnych

Zgodnie z art. 6 ust.2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronie mogą podlegać nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne – obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej. Ich ochrona bądź przywrócenie odbywa się poprzez realizację ustaleń planu miejscowego i polega na:

- ograniczeniu możliwości administracyjnego zmieniania nazewnictwa topograficznego i miejskiego,
- zachowaniu i przywracaniu tradycyjnych nazw,
- ochronie znaków i herbów,

poprzez odpowiednie zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta.

Ze względu na historyczną tradycję i znaczenie, na terenie Koszalina zaleca się utrzymanie bądź przywrócenie historycznych nazw własnych:

- nazwy dawnych wsi: Chełmoniewo, Dzierżęcino, Jamno, Lubiatowo, Łabusz, Raduszka, Rokosowo, Sarzyno, Wilkowo,
- nazwy geograficzne: Góra Chełmska,
- nazwy ulic: Grodzka, Młyńska, Płowce, Targ Drzewny.

#### 3.7.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako dobra kultury współczesnej należy rozumieć dobra kultury o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej (pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich



wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe), stanowiące uznany dorobek współcześnie żyjących pokoleń.

Ochrona dóbr kultury współczesnej odbywa się na mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miasta Koszalina znajdują się obecnie dwa obiekty uznane za dobra kultury współczesnej, chronione zapisami planów miejscowych mających moc prawną:

- Kościół parafialny pw. św. Kazimierza przy ul. ks. J. Popiełuszki (uchwała nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 r.),
- Kościół parafialny pw. Ducha Świętego przy ul. ks. S. Staszica (uchwała nr XXI/487/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 r.).

Obiekty **rekomendowane** do kategorii dóbr kultury współczesnej:

- Amfiteatr im. Ignacego Jana Paderewskiego z 1973 r. z największą krytą widownią w Polsce (na ok. 6000 miejsc); ochronie podlega zadanie o konstrukcji wiszącej wstępnie sprężonej wg projektu prof. inż. J. Filipkowskiego wykonane w r. 1975, będące dziełem sztuki inżynierskiej,
- Dom handlowy „Saturn” przy ul. Zwycięstwa 44; ochronie podlega unikalna konstrukcja przekrycia wiszącego,
- Ratusz Miejski, Rynek Staromiejski 6-7,
- Kościół i klasztor o.o. Franciszkanów p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego,
- Pomnik „Dziewczyna z mangustą”.

### 3.8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

#### 3.8.1. System transportu drogowego – kierunki rozwoju

- Polityka w zakresie rozwoju systemu drogowego, zgodnie z parametrami wynikającymi z klasyfikacji funkcjonalno – technicznej oraz innych założeń dla rozwoju choćby komunikacji zbiorowej, czy też szerszym udostępnianiem stref o ruchu uspokojonym, czy dla pieszych, będzie podstawowym kierunkiem urbanistycznym zapewniającym sprawne funkcjonowanie sieci ulicznej miasta.
- System drogowy Koszalina charakteryzuje się obecnie dobrze rozwiniętym układem obwodnicowo - promienistym. Konsekwentna dotychczasowa polityka realizacji obwodnic doprowadziła do obecnego stanu, w którym pierwszy pierścień obwodnicy - wewnętrzny, jest zamknięty (012.KD.Z). Pierścień wewnętrzny (wokół ścisłego centrum - 012.KD.Z) prowadzi w większości ruch wewnętrzny, natomiast pierścień zewnętrzny od centrum jest wykorzystywany zarówno przez ruch wewnętrzny, jak i stanowi przedłużenie układu zamiejskich dróg krajowych i wojewódzkich, przez co prowadzi ruch tranzytowy.
- Parametry techniczne sieci drogowo-ulicznej na większości odcinków zapewniają odpowiednie warunki ruchu, wystarczające do obciążeń występujących przez większość roku. Jednakże obecny układ drogowy nie zapewnia odpowiedniego standardu połączeń w kierunku morza, co powoduje znaczne przeciążenia istniejącej sieci w okresie wakacyjnym. Szczególnie dotyczy to odcinków ulic prowadzących ruch na kierunku północ - południe oraz na odcinkach obwodnicy miejskiej.
- W celu poprawy warunków ruchu w mieście, poprzez zminimalizowanie przejazdu tranzytu, konieczna jest budowa obwodnic zamiejskich Koszalina w ciągach dróg krajowych nr 6 i 11. Niemniej jednak budowa tych obejść nie może skutkować negatywnie na rozwój miasta poprzez powstanie utrudnień ruchowych polegających na ograniczeniu dostępu do sieci dróg krajowych. Stąd też należy dążyć bezwzględnie do powstania obejść miasta Koszalina drogami ekspresowymi S6 (001.KD.S) i S11 (002.KD.S). Każda z tych dróg ma równie istotne znaczenie, w



- związku z czym należy dokładać wszelkich starań, aby te dwie inwestycje szczebla centralnego powstały jak najpilniej. Ich powstanie determinuje rozwój oraz zrównoważenie systemu drogowego w mieście.
- Aby sprawnie miasto opuszczać oraz docierać szybko do ważnych instytucji zlokalizowanych w ścisłym centrum planowane drogi ekspresowe (001.KD.S i 002.KD.S) należy połączyć drogami 003.KD.GP i 008.KD.G (obecna DK nr 6), 006.KD.G, 007.KD.G (Władysława IV), 009.KD.G (Połczyńska), 010.KD.G (Bohaterów Warszawy), przechodząca 005.KD.G i 006.KD.G oraz z 011.KD.G (Morska).
  - Skomunikowanie terenów przyległych z drogami ekspresowymi będzie możliwe wyłącznie za pośrednictwem węzłów drogowych. Łącznie planuje się pięć węzłów drogowych na drogach ekspresowych:
    - węzeł Połczyńska (Konikowo)
    - węzeł Szczecińska (Stare Bielice)
    - węzeł Morska (Mieleński)
    - węzeł Władysława IV (Jamno)
    - węzeł Gdańska (Sianów)
  - Odległości między węzłowe należy traktować, jako oddalone od siebie, jak dla dróg ekspresowych zlokalizowanych w obszarze zurbanizowanym.
- Innym ważnym elementem, jest sprawne skomunikowanie z rejonem poprzez drogi o wysokiej klasie technicznej – GP i są to: 003.KD.GP (Gdańska – obecnie DK nr 6) obsługująca kierunek na wschód do Słupska poprzez Sianów, 004.KD.GP (Gnieźnieńska – obecnie DK nr 11) obsługująca kierunek na południe do Bobolic.
- Inne ważne elementy to zapewnienie sprawnej komunikacji międzyosiedlowej. W tym celu planuje się domknięcie układu tzw. drugiej obwodnicy (od centrum) ciągiem 005.KD.G uzupełnionym poprzez 006.KD.G i 007.KD.G (Władysława IV). Wszystkie drogi z układu podstawowego mają przekrój dwujezdniowy dwupasowy, a na drogach ekspresowych wokół Koszalina dopuszcza się przekrój trzypasowy.
  - W stosunku do obecnego stanu oraz obowiązującego dotychczasowego Studium zmniejszono klasę na pierwszej obwodnicy 012.KD.Z. Jest to podyktowane lokalizacją w ścisłym centrum oraz zwiększeniem możliwości komunikowania okolicznych zabudowań i inwestycji. Zmniejszenie klasy tej obwodnicy powinno skutkować uatrakcyjnieniem centrum i otwarciem go dla nowych inwestycji.
  - Ponadto planuje się zmniejszenie klasy dla drogi stanowiącej dziś oś wschód – zachód, tj. dla ul. Zwycięstwa. Docelowo dopuszcza się na tej ulicy ograniczenie lub likwidację dostępu dla ruchu indywidualnego. W znacznym stopniu może to uatrakcyjnić centrum miasta oraz umożliwić jego integrację wewnętrzną, która dziś jest zaburzona właśnie istotnym ciągiem drogowym.
  - Kierunki rozbudowy oraz klasyfikację funkcjonalną podstawowego układu drogowego miasta przedstawia rysunek studium. Kierunki te w zasadniczych rozwiązaniach podtrzymują ustalenia dotychczasowego studium,
  - Przyjęte kierunki rozwoju układu drogowego powinny być zweryfikowane po opracowaniu przez Zarząd Dróg Miejskich planu rozwoju sieci drogowej, uwzględniającej wyniki aktualnych badań ruchu oraz prognozy ruchu biorące pod uwagę planowane przebiegi dróg szkieletowego ruchu S6,
  - W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych korektę linii rozgraniczających pasy drogowe z zachowaniem ich przebiegu,
  - System dróg rowerowych będzie systematycznie rozbudowywany o trasy lokalne,
  - Planowaną charakterystykę dróg rowerowych opisano w ustaleniach szczegółowych.



### 3.8.2. System transportu kolejowego – kierunki rozwoju

- System kolejowy Koszalina oparty jest na krzyżowym układzie linii kolejowych: południowozachodni – północnwschodni  
południowowschodni – północnozachodni.
- Głównym węzłem transportu pasażerskiego, w obrębie którego należy dążyć do integracji komunikacji kolejowej i samochodowej jest stacja kolejowa – KOSZALIN, zlokalizowana w centrum miasta przy al. Armii Krajowej.
- Przewidywana modernizacja linii kolejowej 202 Gdańsk – Koszalin – Stargard Szczeciński z budową drogiego toru będzie miała wpływ na płynność i bezpieczeństwo ruchu kolejowego.
- W studium przewiduje się przebudowę skrzyżowań linii kolejowej 202 z układem komunikacji drogowej w układzie dwupoziomowym w granicach miasta.
- Proponuje się reaktywację nieczynnej linii kolei wąskotorowej wraz ze zlokalizowaniem na terenie cmentarza przystanku kolejowego, jako funkcja dodana. Linia kolejowa obsługiwałaby lokalnie także miejscowości zlokalizowane na jej trasie: Kretomino, Bonin, Manowo.

### 3.8.3. System transportu lotniczego – kierunki rozwoju

Transport lotnictwa cywilnego dla miasta Koszalina obecnie oparty jest wyłącznie na porcie GOLENIÓW, obsługującym również Szczecin. Port ten jest zlokalizowany w odległości około 150 km od miasta Koszalina i dla jego rozwoju nie ma większego znaczenia. Natomiast sam transport lotniczy mógłby w sposób istotny spowodować uatrakcyjnienie w systemie turystycznym i przede wszystkim gospodarczym miasta.

Zalecanym jest dążenie do powstania i funkcjonowania lotniska regionalnego w Zegrzu Pomorskim. Koniecznym dla znacznego wpływu lotniska regionalnego jest dobre skomunikowanie go transportem publicznym z miastem. Należy dążyć do uruchomienia sprawnej linii autobusowej łączącej lotnisko z centrum miasta.

## 3.9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

### 3.9.1. Zaopatrzenie w wodę

- Zasilanie Koszalina w wodę bazować będzie na istniejących ujęciach wód podziemnych w Mostowie (37 studni głębinowych) i Koszalinie (16 studni głębinowych).
- Podstawowe źródło wody stanowić będzie ujęcie w Mostowie ze stacją uzdatniania o wydajności 30000 m<sup>3</sup>/d.
- Dostawa wody z ujęcia w Mostowie dwoma istniejącymi magistralami przesyłowymi oraz z Jamna jedną magistralą wraz z pompowniami i zbiornikami zapasowo-wyrównawczymi.
- Zakłada się stworzenie możliwości do korzystania ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę 100% mieszkańców będących w zasięgu przyszłego systemu wodociągowego.
- Woda z ujęć i stacji uzdatniania rozprowadzana jest systemem pierścieniowym sieci magistralnych i rozdzielczych wodociągowych do odbiorców.
- Proponuje się dalszą rozbudowę systemu sieci wodociągowej, oraz modernizację istniejącej (okres eksploatacji części istniejącej sieci ponad 70 lat), w celu zwiększenia niezawodności działania systemu oraz utrzymania wymaganej jakości wody pitnej.



- W istniejącym systemie zaopatrzenia w wodę istnieją rezerwy w produkcji wody jak i w przewodach magistralnych.
- Wyznaczone nowe tereny rozwojowe miasta na kierunku północnym (rejon Jamna) oraz intensyfikacja rozbudowy na kierunku południowym (Raduszka, Sarzyno) wymagać będzie przestrzennej rozbudowy sieci oraz modernizacji magistralnych odcinków sieci istniejącej.
- System zaopatrzenia w wodę w Jamnie i Łabuszu wymaga dostosowania do projektowanego inwestowania na w/w terenach oraz do istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę na obszarze miasta. Istniejące ujęcie wody w Jamnie może być wykorzystywane do czasu zużycia technicznego.
- Proponuje się wykonanie nowego odcinka magistrali wodociągowej od istniejącej magistrali wodociągowej (dn 1000 i dn 800 mm) w rejonie Jez. Lubiatowo z włączeniem w rejonie Lubiatowa.
- Przewiduje się optymalizację zużycia wody poprzez działania techniczne eliminujące przecieki w sieci wodociągowej, stosowanie zamkniętych obiegów, optymalizację dostawy ciepłej wody do odbiorców oraz wprowadzanie programów redukcji strat wody u dostawcy .
- Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę mieszkańców na obszarach graniczących z granicami miasta, lecz położonymi poza nimi (Kretomino, Konikowo, Niekłonice, Bielice, Skwierzynka).
- Dywersyfikacja źródeł zasilania miasta w wodę (dwa niezależne ujęcia: w Mostowie i Koszalinie) oraz dwie niezależne i jednocześnie współpracujące za sobą magistrale dosyłowe wraz ze zbiornikami zapasowo-wyrównawczymi, stanowiącymi zapas wody, jest gwarantem bezpieczeństwa i zapewnienia stałości dostaw do odbiorców.
- Niezbędne jest opracowanie zaopatrzenia w wodę mieszkańców Koszalina w warunkach specjalnych.

### 3.9.2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

#### A . Oczyszczanie ścieków sanitarnych

- Ścieki sanitarne odprowadzane są systemem kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym do istniejącej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej „Jamno”. Obecnie oczyszczalnia jest niedociążona hydraulicznie przy jednoczesnym przeciążeniu ładunkiem zanieczyszczeń. Występująca rezerwa w zakresie hydraulicznym w ilości 700-1000 m<sup>3</sup>/d przeznaczona jest dla ewentualnego podłączenia dodatkowych mieszkańców z miejscowości: Kretomina, Niekłonic, Bielice, Skwierzynki i Sianowa.
- Zrzut oczyszczonych ścieków do rzeki Dzierżęcinki i dalej do jeziora Jamno.
- Proponuje się rozbudowę oczyszczalni „Jamno”, dla osiągnięcia prawidłowego obciążenia ładunkiem zanieczyszczeń.
- Ścieki sanitarne przed wprowadzeniem na oczyszczalnię należy doprowadzić do właściwości fizyko-chemicznych zgodnych z przepisami szczegółowymi.
- Obecnie do oczyszczalni miejskiej Jamno doprowadzane są ścieki z miejscowości spoza terenu miasta Koszalina jak: Mścice, Konikowo.
- Należy wykonać analizę uciążliwości oczyszczalni „Jamno”, celem określenia zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania lub rozwiązań technicznych pozwalających na ograniczenie skutków oddziaływania oczyszczalni na otoczenie.

#### B. Sieć kanalizacji sanitarnej

- Planuje się objęcie systemem kanalizacji sanitarnej obszaru miasta objętego



- niniejszym Studium tj. 100% mieszkańców, w celu wyeliminowania zagrożenia przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych.
- Proponowane rozwiązania techniczne to kontynuacja istniejących systemów grawitacyjno-tłocznych w granicach administracyjnych gminy Koszalin.
  - System kolektorów sanitarnych I-ego rzędu posiada rezerwy przepustowości w stanie obecnym.
  - System kanalizacji sanitarnej tłocznej oparty jest na dwóch głównych elementach, a mianowicie :
    - przepompowniach ścieków
    - rurociągach tłocznych ( podwójnych)
    - zasilanie energetyczne przepompowni z dwóch kierunków
    - system tłoczny winien uwzględniać problem zagniwania ścieków w systemie tłocznym.
  - Dopuszcza się możliwość odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej miejskiej ścieków spoza obszaru administracyjnego miasta Koszalina, w tym zwłaszcza z Kretomina, Niekłonic, Bielicy, Skwierzynki i Sianowa.
  - Ponadto kierunki rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej obejmują: bieżącą modernizację i przebudowę sieci, w celu zmniejszenia dopływu wód infiltracyjnych i przypadkowych, głównie przez likwidację połączeń kanałów deszczowych i uszczelnianie sieci oraz przebudowę kanałów oraz zdekapitalizowanych technicznie.

### C. Sieć kanalizacji deszczowej

- Ścieki deszczowe z miasta Koszalina są odprowadzane kanalizacją deszczową do dwóch odbiorników naturalnych: rzeki Dzierżęcinki i kanału Łabusz.
- Ilość odprowadzonych ścieków deszczowych z terenów zabudowanych miasta powoduje kumulację wysokich stanów wody w w/w odbiornikach naturalnych, co powoduje zatapianie terenów zainwestowanych.
- Na głównych wylotach kolektorów deszczowych do odbiorników rzeki Dzierżęcinki i Kanału Łabusz znajdują się podczyszczalnie ścieków deszczowych.
- Istniejące obecnie odbiorniki wód deszczowych, rzeka Dzierżęcinka i Kanał Łabusz mają przekroczoną przepustowość
- Proponowany w niniejszym Studium rozwój miasta Koszalina wiąże się z udostępnieniem nowych odbiorników wód deszczowych, tj. rzeki Czarnej i Uniesty oraz wyjścia poza granice administracyjne gminy Koszalin z głównymi kolektorami deszczowymi.
- Proponowane zagospodarowanie wymagałoby przebudowy istniejących systemów melioracyjnych na terenie miasta Koszalina, jak i poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin .
- Wody deszczowe z terenu miasta przewiduje się odprowadzić do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych, z możliwością odprowadzenia poprzez urządzenia oczyszczające do naturalnych ścieków z wykorzystaniem istniejących i projektowanych zbiorników retencyjnych w celu wyrównania dopływu ścieków deszczowych do odbiorników. Jednocześnie w/w rozwiązania techniczne winny uwzględniać wysokie stany wody (o wody o p=1%) w odbiornikach.
- Proponuje się wprowadzenie następujących warunków technicznych dla kanalizacji deszczowej:
  1. Dla Lubiatowa wprowadzenie nakazu zagospodarowania ścieków deszczowych na indywidualnej działce budowlanej.
  2. Dla Śródmieścia wprowadzenie nakazu – projektowana ilość ścieków deszczowych z działek budowlanych istniejących podlegających przebudowie lub modernizacji zagospodarowania, nie może przekroczyć ilości ścieków z działki z istniejącym zagospodarowaniem przed jej przebudową.
- Przy przebudowie pozostałości systemu kanalizacji ogólnospławnej (rejon ul. Piłsudskiego) na system kanalizacji rozdzielczej dopuszcza się wykorzystanie istniejącej kanalizacji ogólnospławnej jako kanalizacji deszczowej.



- Proponuje się wykorzystanie istniejącego kolektora sanitarnego A (starego) po przebudowie na kolektor deszczowy.
- Projektowane przebiegi tras wodociągów i kanalizacji widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.

### 3.9.3. Zaopatrzenie w gaz

- Miasto Koszalin zasilane jest w przewodowy gaz ziemny grupy Ls i E. Gaz ziemny pobierany jest z dwóch głównych stacji redukcyjnych gazu I-stopnia zlokalizowanych w rejonie Starych Bielic i Bonina, umożliwiając system zasilania z dwóch kierunków, tj. od strony zachodniej (Stare Bielice) oraz od wschodu (Bonin).
- Gazem ziemnym grupy Ls zaopatrywany jest obszar miasta Koszalin od torów kolejki wąskotorowej na północ, natomiast gazem grupy Ls obszar miasta Koszalin od torów kolejki wąskotorowej na południe.
- Istniejący system zaopatrzenia w gaz miasta Koszalina i rejonu Jamno posiada rezerwę w swojej przepustowości wynikającą z możliwości zmiany rodzaju gazu, z gazu grupy Ls na gaz grupy E.
- Sieć gazociągów Śr/c tworzy układ pierścieniowy. Z układu sieci gazowej Śr/c poprzez stacje redukcyjne 2 st zasilany jest system sieci gazowej N/n ciśnienia.
- Uwzględnia się możliwość rozbudowy sieci gazowej, w tym na kierunkach północnym i południowym, wykorzystując gaz do celów komunalno-bytowych, grzewczych i technologicznych.
- Planuje się budowę drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia w korytarzu istniejącej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia, równoległe do trasy szybkiego ruchu (S-6).
- Lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej wysokiego ciśnienia powinna spełniać wymagania przepisów odrębnych, według których sieć ta zostanie wybudowana.
- Proponuje się wykonanie nowego odcinka gazociągu W//c od istniejącego gazociągu W/c w rejonie Jez. Lubiatowo z włączeniem w rejonie Lubiatowa wraz z stacją redukcyjną I st., na granicy administracyjnej gminy Koszalin (teren gminy Koszalin).
- Proponuje się wykonanie nowego odcinka gazociągu W//c od istniejącego lub projektowanego gazociągu W/c w rejonie Jamna z włączeniem w rejonie Jamna wraz z stacją redukcyjną I st. zlokalizowaną w rejonie Jamna.
- Projektowane przebiegi tras gazociągów W/c widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.

### 3.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

- Rozwój energetyki cieplnej zakłada pełną termomodernizację istniejących budynków, optymalizację systemu dostarczania ciepłej wody, budowę nowych, remont i przebudowę istniejących odcinków sieci oraz automatyzację pracy systemu ciepłowniczego.
- Lokalizacja ciepłowni umożliwi racjonalne zaopatrzenie w ciepło centralnego obszaru miasta oraz rozbudowę systemów zdalaczynnych na kierunku południowym i północnym, umożliwiając zaopatrzenie w ciepło przyszłej zabudowy jedno- i wielorodzinnej.
- Kotły grzewcze zainstalowane w dwóch ciepłowniach wyposażone są w urządzenia zmniejszające niekorzystne oddziaływanie na środowisko poprzez zarówno urządzenia eliminujące emisję pyłów do powietrza jak i urządzenia uzdatniające wodę.
- Wytwarzanie energii cieplnej oparte jest na dwóch istniejących ciepłowniach miejskich zabezpieczających w chwili obecnej do 60 % ogółu ciepła.





- Istniejący system ciepłowniczy posiada rezerwy mocy, tak w zakresie wytwarzania jak i przesyłu energii.
- Ciepło rozprawdane jest siecią wysokoparametrową, z której 56% stanowi sieć preizolowana.
- Rejony i budynki zlokalizowane w obszarach centralnych miasta, w tym budynki rewitalizowane, w pobliżu których istnieje sieć ciepłownicza, winny być przede wszystkim przyłączane do miejskiego systemu ciepłowniczego celem pełnego wykorzystania istniejących rezerw systemu i ograniczenia w mieście emisji spalin.
- Pozostałą ilość energii dla celów bytowych mieszkańców należy uzyskać z lokalnych źródeł, takich jak lokalne kotłownie gazowe, gazowe ogrzewanie indywidualne oraz źródeł niekonwencjonalnych, odnawialnych, zwłaszcza na skrajnie usytuowanych w stosunku do centrum miasta zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Raduszka, Rokosowo, Dzierżęcino oraz Jamno i Łabusz).
- Planuje się wykorzystanie miejskiego systemu ciepłowniczego dla planowanego Parku Rozrywki Wodnej przy ul. Gdańskiej – Rolnej.
- Projektowane przebiegi tras ciepłociągów widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.

### 3.9.5. Elektroenergetyka i telekomunikacja

- Głównym źródłem zasilania Koszalina w energię elektryczną jest zasilanie z krajowego systemu elektroenergetycznego ze zlokalizowaną w pobliżu stacją elektroenergetyczną 400/220/110 kV w Dunowie.
- Układ zasilania miasta w energię elektryczną należy uznać jako dobry.
- Stacja Dunowo zasilana jest liniami 400 kV z systemu krajowego, powiązana z elektrownią „Dolna Odra” w Krajniku i elektrownią szczytowo-pompową w Żarnowcu oraz linią 220 kV z elektrownią szczytowo-pompową w Żydowie. Rozdzielnia 110 kV stacji w Dunowie powiązana jest ponadto liniami 110 kV z sąsiednimi Zakładami Energetycznymi t.j. „Enea” w Szczecinie i Poznaniu oraz „Energa” w Słupsku.
- Teren miasta Koszalina zasilany jest z 5-ciu stacji (GPZ) 110/15 kV (w tym w czterech zlokalizowanych na obszarze miasta) poprzez 2 wydzielone dla miasta linie napowietrzne 110 kV wyprowadzone ze stacji 400/110 kV Dunowo.
- Wszystkie GPZ-ty posiadają dwustronne zasilanie liniami 110 kV, a GPZ „Północ” dodatkowo trzecią linię 110 kV do Sławna.
- Przewiduje się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących stacji zasilających wysokiego napięcia (GPZ) 110/15 kV oraz budowę pięciu nowych stacji zasilających wysokiego napięcia (GPZ) 110/15 kV (w tym trzech stacji w granicach miasta: rejon ul. Słonecznej, Władysława IV - na styku z Jamnem oraz Morskiej).
- Przewiduje się możliwość budowy napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV prowadzonej równolegle do istniejącej linii 400 kV (powiązanie projektowanych farm elektrowni wiatrowych ze stacją 400 kV w Dunowie) oraz drugiej linii 110 kV również prowadzonej równolegle do istniejącej linii 400 kV na odcinku w rejonie ulicy Na Jamno w kierunku miejscowości Dobiesławiec.
- Przewiduje się połączenie planowanej dobudowy stacji wysokiego napięcia w rejonie ul. Słonecznej linią 110 kV prowadzoną równolegle do projektowanego przedłużenia ulicy Słonecznej w kierunku ul. Słupskiej z włączeniem do istniejącej linii 110 kV przebiegającej przez teren lasu Góry Chełmskiej.
- Na obszarach zainwestowanych przewiduje się utrzymanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV z możliwością ich modernizacji i przebudowy na linie dwutorowe.
- Na obszarach zainwestowanych oraz przewidzianych do zainwestowania przewiduje się likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz słupowych stacji transformatorowych i zastąpienie ich liniami kablowymi



- prowadzonymi w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych układów komunikacyjnych z małogabarytowymi stacjami kontenerowymi.
- Przewiduje się dalszy rozwój systemu telekomunikacyjnego z wprowadzaniem sieci światłowodowych, systemów bezprzewodowych, telewizji kablowej.
  - Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę central i sieci zainteresowanych operatorów.
  - Dopuszcza się rozwój telefonii bezprzewodowej w celu pełnego pokrycia obszaru miasta z uwzględnieniem obszarów rozwojowych.
  - Dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej uwarunkowanej uprzednim przeanalizowaniem jej negatywnego wpływu w obszarach lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz wpływu na krajobraz miasta.
  - W obszarze miasta ustala się zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych.
  - Dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach wskazanych w planach miejscowych.
  - Projektowane przebiegi tras linii elektroenergetycznych 110kV widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.

### 3.9.6. Gospodarka odpadami

- Nie przewiduje się składowania odpadów komunalnych w granicach administracyjnych miasta Koszalina.
- Zakłada się wywóz i składowanie odpadów komunalnych poza obszarem miasta, na obszarze gminy Sianów.
- Obecnie wyodrębniony podmiot gospodarczy prowadzi odbiór, transport, segregację i unieszkodliwianie odpadów.
- Segregacji odpadów następuje w miejscu ich powstania.
- Odpady niebezpieczne powinny być odbierane z miejsca ich powstania przez wyspecjalizowane podmioty.
- Dla sprawniejszej identyfikacji miejsc na pojemniki do segregacji należy wprowadzić zasady ich lokalizowania, dotyczy to głównie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingów, zespołów usługowych, obiektów użyteczności publicznej z wyłączeniem eksponowanych przestrzeni publicznych.
- Dostępne publicznie lokalizacje pojemników na odpady stałe należy zapewnić na terenach ogrodów działkowych, terenach rekreacji grupowej oraz w miejscach imprez masowych.
- W celu estetyzacji obszarów miejskich należy dążyć do lokalizacji pojemników pod poziomem terenu, stosując wyspecjalizowany osprzęt.
- Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego za lata 2009 – 2012 zaproponowano model gospodarki odpadami w województwie zmierzający do ograniczenia ilości odpadów obojętnych i innych niż niebezpieczne, poprzez zamykanie instalacji niespełniających standardów środowiskowych. Zaproponowano rozwiązania oparte na pięciu regionalnych zakładach gospodarowania odpadami. W ramach w/w Programu na terenie miasta Koszalina proponuje się lokalizację zakładu z wykorzystaniem procesu termicznego unieszkodliwiania odpadów z odzyskiem energii. Dopuszcza się trzy warianty lokalizacji (jednostki planistyczne: W.05c.P/U, W.03.P, S.04.P/U).

### 3.9.7. Regulacja stosunków wodnych (obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi)

- Zakłada się prowadzenie regulacji stosunków wodnych umożliwiającą zatrzymanie optymalnej ilości wód opadowych na obszarze zlewni, poprzez właściwą regulację



- istniejących cieków wodnych ( budowa dodatkowych oczek wodnych, progów ) oraz maksymalny udział powierzchni ekopozytywnych na terenach zabudowanych,
- Należy dążyć do ograniczenia wykorzystania kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szczególnie ekstensywnej, z odprowadzeniem do gruntu wód opadowych z poszczególnych posesji,
  - Na obszarach zmeliorowanych systemem rowów otwartych oraz poprzez drenaż (dotyczy głównie obszarów w sąsiedztwie Jamna) należy w istotny sposób uwzględnić regulację stosunków wodnych przy realizacji przyszłych inwestycji,
  - Poprawę stosunków wodnych na obszarach tego wymagających należy uzyskać poprzez działania administracyjne, gospodarcze i techniczne,
  - Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią wprowadza się całkowity zakaz zabudowy. Ograniczenia na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią (wzdłuż rzeki Dzierżęcinki) wyznaczonych w „Studium bezpośredniego zagrożenia powodziowego na obszarze RZGW Szczecin „ będą obowiązywały dopiero po wniesieniu tych obszarów do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - Granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi uściślone zostaną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - Regulacja rzeki Dzierżęcinki na całej długości przepływu w granicach administracyjnych miasta Koszalin. Uregulowanie i uporządkowanie brzegów pozwoli na wykorzystanie przyległych do nich terenów oraz powstałych nabrzeży pod funkcję parku ogólnomiejskiego z urządzeniami turystyczno-rekreacyjnymi, wpłynie to również na krajobraz i estetykę całości miasta; przyczyni się do uatrakcyjnienia śródmiejskiej strefy funkcjonalno-przestrzennej w połączeniu z nabrzeżem jeziora Jamno,
  - Dla ochrony przeciwpowodziowej terenów położonych w dolnym odcinku rzeki Dzierżęcinki należy wraz z regulacją rzeki jej istniejące obwałowanie oraz obwałowanie nabrzeża jeziora Jamno. Systematyczne wykonanie prac regulacyjnych w połączeniu z konserwacją obwałowania rzeki i jeziora zapobiegnie przelewaniu się wód w czasie wezbrań powodziowych w połączeniu z cofką na jeziorze Jamno w obszary położone w ujściowym odcinku rzeki,
  - W celu zapobieżenia przelewaniu się wód sztormowych z jeziora Jamno (zjawisko cofki) na tereny polderów łąkowych Dobiesławiec i Łabusz, wskazanym jest podniesienie wierzchołki nabrzeży do rzędnej co najmniej +1,22 m n.p.m - ostateczne rzędne korony grobli powinny zostać określone w przyszłej dokumentacji projektowej systemu ochrony przeciwpowodziowej. Wykonanie przedmiotowego przedsięwzięcia wpłynie jednocześnie na poprawę funkcjonalności eksploatacyjnej nabrzeży oraz estetykę nowego obszaru miasta. Będzie to miało istotny wpływ na wykorzystanie terenów wzdłuż brzegu jeziora Jamno na funkcje turystyczne,
  - Polder obrębu Łabusz pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, a większość gruntów polderu zostaje wyłączona z możliwości zabudowy. Tereny te są w wysokim stopniu narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wynika to z możliwości przerwania wałów przeciwpowodziowych,
  - Dopuszcza się zmianę dotychczasowego ekstensywnego rolniczego zagospodarowania części polderu, położonego po południowej stronie drogi „Na Jamno” (015K.DZ) z przeznaczeniem pod zagospodarowanie usługami ogólnomiejskimi oraz pod istniejące i projektowane pasmo infrastruktury technicznej (napowietrzne linie energetyczne, gazociągi). Pozostała część polderu winna pozostać jako tereny rolnicze i leśne z możliwością ich wykorzystania jako obszary zalewowe, w czasie wezbrań powodziowych (tzw. suchy zbiornik). W północnej części polderu dopuszcza się odkładanie refulatu z jeziora Jamno,
  - Część polderu Dobiesławiec (w kierunku na wschód od rzeki Dzierżęcinka, w pasie szerokości do 700,0 m) pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, a grunty polderu zostają wyłączone z możliwości zabudowy. Tereny te są w wysokim stopniu narażone



na niebezpieczeństwo powodzi, wynika to z możliwości przerwania wałów przeciwpowodziowych,

- Dopuszcza się zmianę dotychczasowego ekstensywnego rolniczego zagospodarowania części w/w polderu Dobiesławiec wraz z pozostałymi terenami zmeliorowanymi systemem drenarskim z przeznaczeniem pod zagospodarowanie rekreacyjne (np. pola golfowe), możliwość odkładania refulatu z jeziora Jamno oraz zabudowę turystyczno – wypoczynkową,
- Docelowo teren ten utraci cechy i wartości rolnicze, dla których to wykonane zostały systemy melioracyjne wraz z urządzeniami regulującymi stany wód (przepompownia melioracyjna). Zmiana przeznaczenia terenu wymagać będzie przebudowy systemu gospodarki wodnej (odwadniającego, jak i doprowadzającego wodę do terenów wraz z urządzeniami hydrotechnicznymi (przepompownie, przepusty itp.), a także systemu ochrony przeciwpowodziowej. W związku z utratą rolniczego charakteru użytkowania terenu, znajdujące się urządzenia gospodarki wodnej, a zarządzane przez podmioty melioracyjne, docelowo winny być przekazane przyszłemu zarządcy terenu.

### 3.10. Przestrzenie publiczne

Zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej należy rozumieć jako „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Obszary przestrzeni publicznych ze względów funkcjonalnych można zakwalifikować jako przestrzenie komunikacji, turystyki i sportu, zieleni i rekreacji, kultu religijnego oraz pozostałe, towarzyszące obiektom administracyjnym, społecznym, handlowo-usługowym, kulturalnym.

Na obszarze w granicach administracyjnych miasta wyodrębniono tereny szczególnie istotnych dla wizerunku i tożsamości miasta przestrzeni publicznych istniejących i planowanych, w granicach określonych w ustaleniach szczegółowych:

- ciąg zieleni urządzonej wzdłuż doliny Dzierżęcinki,
- teren plant wokół Jamna i Łabusza,
- usługi turystyczne w pasie o szerokości 50 m wzdłuż nabrzeża jeziora Jamno,
- cmentarz przy ul. Gnieźnieńskiej,
- zespół dworców kolejowego i autobusowego w rejonie obiektów dworcowych istniejących,

których zagospodarowanie należy poprzedzić opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następujące z nich stanowią jednocześnie obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o charakterze lokalnym bądź ponadlokalnym:

- ciąg zieleni urządzonej wzdłuż doliny Dzierżęcinki,
- budowa zespołu dworców kolejowego i autobusowego,
- utrzymanie i rozbudowa cmentarza przy ul. Gnieźnieńskiej.

Ponadto w granicach całego miasta występują tereny o charakterze przestrzeni publicznych, których zagospodarowanie określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego istniejące i przewidziane do opracowania.



### 3.11. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do zadań inwestycyjnych celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej, za wyjątkiem zadań wymienionych w pkt 3.12,
- 2) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, za wyjątkiem zadań wymienionych w pkt 3.12,
- 3) utrzymanie i budowa obiektów administracji publicznej oraz innych obiektów użyteczności publicznej stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa,
- 4) prace konserwatorskie związane z ochroną zabytków stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa,
- 5) zagospodarowanie ciągu publicznego zieleni urządzonej wzdłuż doliny Dzierżęcinki oraz pozostałych terenów otwartych zieleni publicznej wraz z regulacją rzeki Dzierżęcinki,
- 6) rewitalizacja obszarów miejskich wymienionych w pkt 3.14.4,
- 7) inwestycje w pasie przybrzeżnym jeziora Jamno dla potrzeb obsługi przeprawy promowej,
- 8) utrzymanie i rozbudowa cmentarza przy ul. Gnieźnieńskiej.

Tereny inwestycji wymienionych w pkt 1-4 występują praktycznie na obszarze całego miasta.

### 3.12. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do zadań inwestycyjnych celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należą:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury kolejowej i drogowej:
  - budowa zespołu dworców kolejowego i autobusowego w rejonie obiektów istniejących,
  - budowa obwodnic miasta w ciągach dróg krajowych nr 6 i 11 (drogi ekspresowe S6 i S11) wraz z węzłami drogowymi,
  - modernizacja linii kolejowej Szczecin – Koszalin – Gdańsk,
  - modernizacja połączenia kolejowego Mielno – Koszalin,
  - drogi wojewódzkie: ul. Zwycięstwa (DW nr 206) do skrzyżowania z ulicą 4-go Marca; ul. Połczyńska (DW nr 167) do skrzyżowania z ul. Gnieźnieńską; droga do Darłowa (DW nr 203) od zjazdu z ulicy Gdańskiej,
- 2) inwestycje z zakresu gospodarki wodnej: nie występują,
- 3) inwestycje z zakresu energetyki:
  - budowa napowietrznej linii wysokiego napięcia prowadzonej równoległe do istniejącej linii 400 kV oraz drugiej linii również prowadzonej równoległe do istniejącej linii 400 kV na odcinku w rejonie ulicy Na Jamno z odbiciem w kierunku na miejscowość Dobiesławiec,
  - połączenie planowanej stacji wysokiego napięcia w rejonie ul. Słonecznej linią 110 kV prowadzoną równoległe do projektowanego przedłużenia ulicy Słonecznej w kierunku ul. Słupskiej z włączeniem do istniejącej linii 110 kV przebiegającej przez teren lasu Góry Chełmskiej,
- 4) inwestycje z zakresu gazownictwa:
  - budowa drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia w korytarzu istniejącej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia, równoległe do trasy szybkiego ruchu (S-6),
- 5) inwestycje z zakresu rekreacji i turystyki: europejska ścieżka rowerowa,
- 6) inwestycje z zakresu ochrony środowiska – podejmowane w uzgodnieniu z odpowiednimi organami do spraw ochrony środowiska.



### **3.13. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego**

#### **3.13.1. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Z analizy obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikają następujące ustalenia:

- 1) na obszarze w granicach administracyjnych miasta wyznaczono granice obszarów lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży ponad 2 000 m<sup>2</sup>; dla tych terenów, określonych w ustaleniach szczegółowych dla jednostek planistycznych i wskazanych na rysunku studium, istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) na obszarze w granicach administracyjnych miasta określono granice postulowanych parków kulturowych; parki kulturowe powołuje się uchwałą rady gminy w zakresie zaopiniowanym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków; uzgodniony z wojewódzkim konserwatorem zabytków i zatwierdzony przez radę plan ochrony parku stanowi materiał wyjściowy do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru parku, do którego sporządzenia należy przystąpić w terminie 3 miesięcy od utworzenia parku. Granice obszarów postulowanych parków, wymagających sporządzenia planów miejscowych pokazano na rysunku zmiany studium,
- 3) na obszarze w granicach administracyjnych miasta wyznaczono wyodrębnione obszary przestrzeni publicznych, w granicach określonych w ustaleniach szczegółowych, wymienione w pkt 3.10, wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w granicach całego miasta występują tereny o charakterze przestrzeni publicznych; ich sposób zagospodarowania zostanie określony w ramach tych planów miejscowych, w granicach których będą położone,
- 4) na obszarze w granicach administracyjnych miasta nie określono obszarów do objęcia wyodrębnioną procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, wymagających sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 5) na obszarze w granicach administracyjnych miasta określono granice postulowanych prawnie chronionych form przyrody (park krajobrazowy, obszar Natura 2000, zespół przyrodniczo-krajobrazowy); dla których nie występuje obowiązek sporządzenia planów miejscowych. W przypadku uchwalenia obszary te, określone w ustaleniach szczegółowych dla jednostek planistycznych i wskazane na rysunku zmiany studium, wymagają sporządzenia dokumentacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) na obszarze w granicach administracyjnych miasta występują złoża kopalin (torfów i kredy jeziornej), usytuowanych w obszarach chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody, co do których miasto nie będzie podejmować działań eksploatacyjnych, zatem nie występują zobowiązania do sporządzenia na tych terenach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 7) na obszarze w granicach administracyjnych miasta nie występują zobowiązania sporządzenia planów z tytułu występowania pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.



### 3.13.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w granicach administracyjnych miasta obowiązuje 28 planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.<sup>1</sup> W trakcie opracowania znajduje się 11 planów miejscowych, a dla 18 terenów podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Wykazy planów miejscowych uchwalonych, będących w trakcie opracowania oraz uchwał podjętych o przystąpieniu do sporządzenia planu przedstawiono w tomie I – „Uwarunkowania rozwoju” w tabelach 4, 5 i 6.

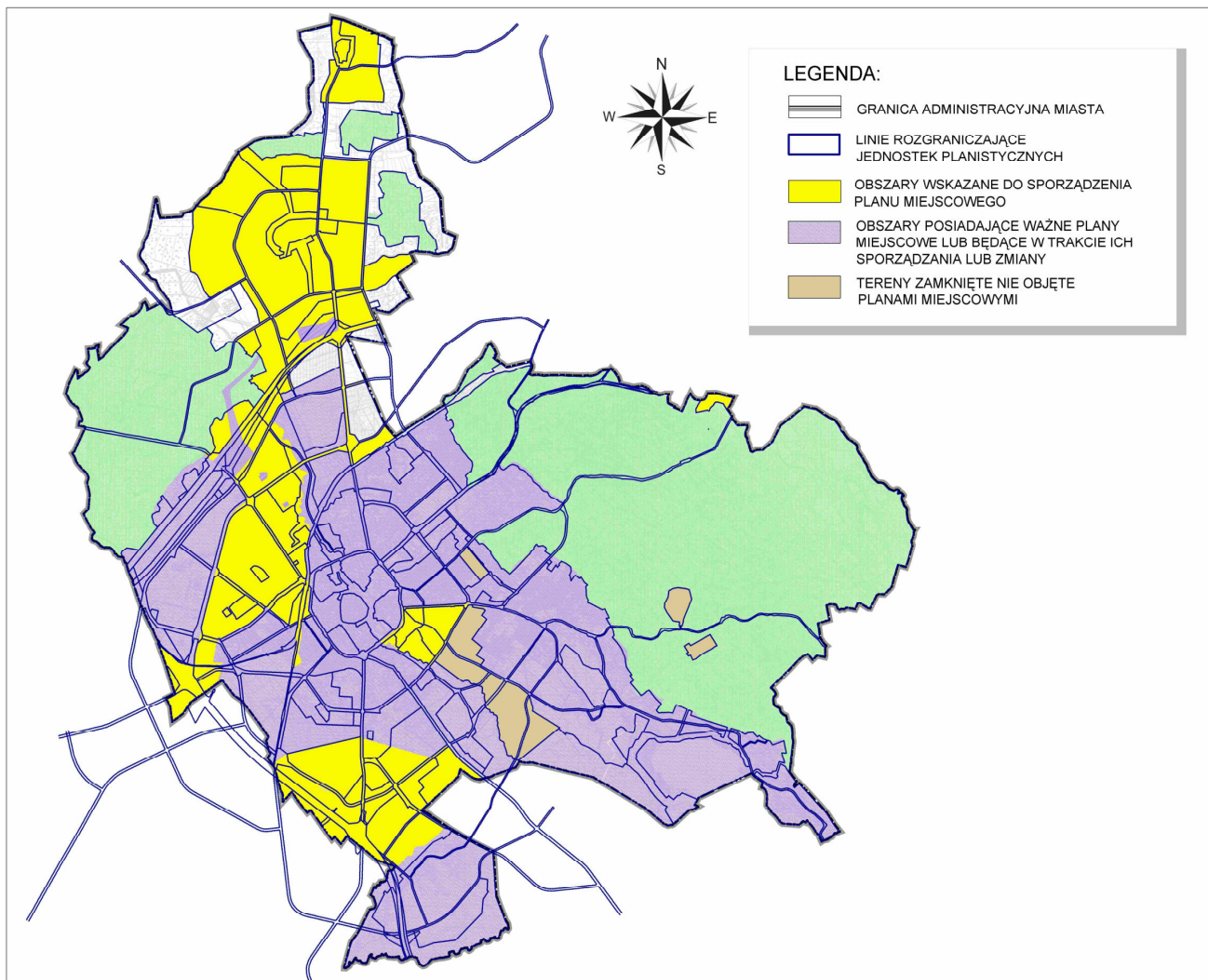
Docelowo planuje się objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego cały teren miasta w granicach administracyjnych, z wyłączeniem użytków ekologicznych, kompleksów leśnych i użytków zielonych oraz terenów zamkniętych.

W ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się uwzględnienie zabudowy i zagospodarowania terenu, powstałego w wyniku realizacji decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych po 1 stycznia 2007r. Dostosowanie ustaleń opracowywanych planów do skutków zrealizowanych decyzji będzie traktowane jako zgodne z ustaleniami studium bez obowiązku sporządzenia jego zmiany).

Dla planów miejscowych dotyczących obszarów: projektowanego przebiegu tras szybkiego ruchu, gazociągów wysokiego ciśnienia oraz lasu komunalnego na Górze Chełmskiej (teren jednostki planistycznej E.02c.US/ZP) istnieje obowiązek zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Granice obszarów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pokazano na ryc. 4.

<sup>1</sup> według stanu na 29 marca 2010 r.



Ryc.4. Koszalin - tereny wskazane do opracowania planów miejscowych

### 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekułtywacji oraz rewitalizacji

Część terenów miasta Koszalina, w większości zainwestowanych, zakwalifikowano do objęcia działaniami mającymi na celu poprawę jakości bądź przywrócenie wartości struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obszary wymagające podjęcia jednego z rodzajów działań – przekształceń, rehabilitacji, rekułtywacji bądź rewitalizacji – omówiono poniżej oraz wskazano na rysunku studium.

#### 3.14.1. Obszary wymagające przekształceń

Obszary miejskie zakwalifikowane do **przekształceń** zlokalizowane są głównie w obrębie terenów zainwestowanych o funkcji przemysłowo-magazynowej, obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej, na których w wyniku zaprzestania bądź ograniczenia działalności gospodarczej postępuje proces degradacji zainwestowania. Istniejąca na tych obszarach zabudowa zawiera elementy o wartościach technicznych, użytkowych bądź kulturowych.

Kierunki przekształceń dotyczą zmian funkcjonalnych polegających na wprowadzeniu nowych funkcji, likwidacji, przebudowy i adaptacji istniejącej zabudowy oraz infrastruktury technicznej, wprowadzeniu nowej zabudowy i infrastruktury. Przekształcenia obszarów miejskich na terenie Koszalina zmierzać będą głównie w kierunku wprowadzenia funkcji usługowej.





Tereny miejskie zakwalifikowane do przekształceń:

- teren dawnej bazy PKS położony na obszarze jednostki planistycznej S.01.U/UC w rejonie ulic: Zwycięstwa, Krakusa i Wandy, Powstańców Wielkopolskich,
- teren jednostki planistycznej C.08a.U, położony przy ulicy Szczecińskiej, po zachodniej stronie linii kolejowej,
- tereny jednostek planistycznych S.03a.U, S.03b.U oraz S.03d.U w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Słowiańskiej i projektowanej obwodnicy,
- tereny jednostek planistycznych N.01a.U oraz N.01b.U w rejonie ulic: Morskiej, Al. Monte Cassino,
- teren jednostki planistycznej N.12a.U w rejonie linii kolejowej, przy ulicy Władysława IV-go.

### 3.14.2. Obszary wymagające rehabilitacji

**Rehabilitacja** to proces obejmujący działania renowacyjne, remontowe, modernizacyjne i rewaloryzacyjne na obszarach postępującej dekapitalizacji zabudowy, zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej. Ma na celu odnowę obszarów poprzez poprawę jakości życia mieszkańców, stanu środowiska i struktury przestrzennej przy zasadniczym założeniu zachowania zabudowy i funkcji terenu.

Obszary miejskie zakwalifikowane do rehabilitacji:

- tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, hurtowni, baz transportowo-sprzętowych, obsługi komunikacji drogowej i szynowej, położone na obszarze jednostek planistycznych W.01a.P/U, W.01b.P/U, W.01c.P/U, W.01d.P/U, W.01e.P/U, W.02a.P/U, W.02b.P/U, W.02c.P/U, W.02d.P/U, W.03.P, W.04.P.

### 3.14.3. Obszary wymagające rekultywacji

**Rekultywacja** ma na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom, przede wszystkim leśnym, rolniczym, zieleni naturalnej, zdewastowanym i zdegradowanym wskutek działalności człowieka.

Obszary miejskie wymagające rekultywacji:

- teren położony na obszarze jednostki planistycznej N.07f.ZP – wymóg rekultywacji po istniejących urządzeniach gospodarki wodno-ściekowej.

### 3.14.4. Obszary wymagające rewitalizacji

**Rewitalizacja** jest procesem mającym na celu ożywienie, przywrócenie do życia, odzyskanie dla potrzeb społeczności lokalnej zdegradowanych obszarów miast. Jest to cel publiczny, wykraczający poza zakres problematyki urbanistycznej, budowlanej oraz konserwatorskiej, a także poza dotychczasowe uregulowania prawne. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne dotyczą sfery przestrzennej, społecznej i ekonomicznej. W sferze przestrzennej rewitalizacja polega na zintegrowanych działaniach sanacyjnych, rewaloryzacyjnych, remontowo-modernizacyjnych oraz inwestycyjnych prowadzonych na określonym obszarze znajdującym się w stanie kryzysu i jest ściśle związana z planowaniem przestrzennym na etapie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planowania miejscowego. Dotyczy obszarów zdegradowanych zurbanizowanych, zwłaszcza mieszkaniowych, poprzemysłowych i powojaskowych.

Na terenie Koszalina do obszarów wymagających rewitalizacji należą przede wszystkim tereny o dużych walorach kulturowych i zabytkowej strukturze w rejonie śródmieścia, a także przyłączone obszary wsi Jamno i Łabusz na północy miasta:

- teren w obszarze ulic: Zwycięstwa, Jana z Kolna, zespół dworców kolejowego i autobusowego, tzw. Przystanek Koszalin,
- teren w obszarze ulic: Zwycięstwa, Jana z Kolna, Spółdzielcza, Podgrodzie, Kazimierza



- Wielkiego, tzw. Koszaliński Park Kulturalno-Rozrywkowo-Uslugowy BROWAR BROK,
- teren handlowo-uslugowy w obszarze ulic: Kaszubska, Drzymały, Poławska, zaplecze ul. Zwyciestwa przy centrum Jowisz, tzw. Forum Miejskie,
- obszar 4 kwartałów mieszkalno-uslugowych pomiędzy ulicami: Drzymały, Krakusa i Wandy, Konstytucji 3-go Maja, Harcerska (przekształcenia funkcjonalne, uzupełnienia plombowe zabudowy pierzei, sanacja wnętrz kwartałów, rewaloryzacja obiektów zabytkowych), tzw. Trójkąt Bermudzki,
- obszar pomiędzy ulicami: Połczyńską, Stawisińskiego, Placem Gwiaździstym, rzeką Dzierżęcinką, tzw. Pasaż Modrzejewskiej,
- obszar pomiędzy ulicami: Matejki, Pileckiego (dawna Gwardii Ludowej), Kościuszki, Głowackiego, Zwyciestwa, tzw. Pasaż Piłsudskiego,
- teren zieleni wokół murów starego miasta, tzw. Planty Koszalińskie,
- Rynek Staromiejski,
- zabytkowe układy ruralistyczne przyłączonych wsi Jamno i Łabusz w granicach stref ochrony konserwatorskiej A i B.

### 3.15. Tereny zamknięte

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027, z późn. zm.) przez tereny zamknięte należy rozumieć tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz **terenów zamkniętych**, należy do zadań własnych gminy.

W myśl art. 4 ust. 3, w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

Na obszarze miasta Koszalina terenami zamkniętymi, w myśl przywołanej ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, są tereny wojskowe, zlokalizowane na obszarze jednostki strukturalnej E (Wschód) oraz tereny we władaniu kolei państwowych.

Dla terenów wojskowych, oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem UI, określono aktualne granice oraz wymogi ochrony przyrody i środowiska kulturowego, a także uwzględniono zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

Dla terenów zamkniętych nie zgłoszono wniosków o wyznaczenie stref ochronnych.

### 3.16. Uzasadnienie oraz synteza rozwiązań przyjętych w studium

Niniejszy dokument jest trzecią edycją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina. Pierwsza edycja studium, sporządzona zgodnie z przepisami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, została uchwalona przez Radę Miasta Koszalina dnia 5 września 1997 r. (Uchwała Nr XXXV/357/97).

Uchwałą Nr XXV/373/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r. dokonano – w oparciu o przepisy nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dziennik Ustaw nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) – zmiany studium, polegającej na



uzupełnieniu ustaleń o zakres określony w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., określając w szczególności:

- 1) kierunki zmian w przeznaczeniu terenów,
- 2) obszary i zasady ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego,
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 4) kierunki zmian w rozwoju systemu komunikacji,
- 5) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- 6) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 7) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Uzasadnieniem przystąpienia do niniejszej zmiany studium była konieczność weryfikacji polityki przestrzennej gminy przy uwzględnieniu kierunków polityki społeczno-gospodarczej zawartej w dokumentach zewnętrznych, jak strategie, programy, plany oraz aktualizacja ustaleń w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w oparciu o przepisy obowiązujących ustaw.

Przyjęto główne cele polityki przestrzennej w zakresie:

- planowania struktury miejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem:
  - wymogów ładu przestrzennego w stosunku do współczesnych potrzeb wynikających z prawa, ekonomii, wymogów funkcjonalnych, ochrony środowiska, estetyki, uwarunkowań społecznych,
  - kształtowania struktury przestrzennej przy założeniu zrównoważonego rozwoju,
  - przestrzennych możliwości rozwoju, szczególnie na terenach włączonych w granice administracyjne miasta z dniem 1.01.2010 r.,
  - aktualnego stanu planistycznego,
  - rozwiązań układów komunikacji, zwłaszcza przebiegu tras szybkiego ruchu S6 i S11,
  - kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, w tym uwzględnienia przebiegu sieci o znaczeniu ponadregionalnym,
  - lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w świetle zmian dokonanych przepisami ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu obiektów wielkopowierzchniowych,
  - lokalizacji usług ogólnomiejskich, zwłaszcza administracji, kultury, bazy naukowo-dydaktycznej,
  - rozwoju funkcji turystycznej i ruchu turystycznego w oparciu o istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe, położenie w pobliżu Bałtyku oraz przyłączone tereny Jamna i Łabusza,
  - rozwoju funkcji mieszkaniowej w zabudowie jedno- i wielorodzinnej, przy założeniu wyposażenia zespołów mieszkalnych w pełny program infrastruktury usług podstawowych,
  - rozwoju terenów przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem przemysłów wysokich technologii oraz ścisłej współpracy z bazą naukowo-dydaktyczną wyższych uczelni,
  - kontynuacji systemu terenów zielonych i otwartych, z wykształceniem głównego pasma zieleni na osi północ-południe, wzdłuż doliny rzeki Dzierżecinki, z przeznaczeniem na publiczne tereny parkowe,
  - kompleksowych działań w zakresie przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji terenów zainwestowanych, zwłaszcza śródmiejskich, poprzemysłowych i mieszkalno-usługowych, mających na celu wyeliminowanie przestrzeni zdegradowanych, poprawę jakości życia mieszkańców, przywrócenie ładu



przestrzennego oraz wykreowanie całościowych jednostek kompozycyjnych;

- ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych poprzez aktualizację ustaleń w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w oparciu o przepisy obowiązujących ustaw.

Kierunki rozwoju miasta zostały zawarte w punktach 3.1 - 3.15 niniejszego opisu i w całości uwzględniają problematykę określoną w art. 10 ust. 2 punkty 1 do 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



# KIERUNKI ROZWOJU

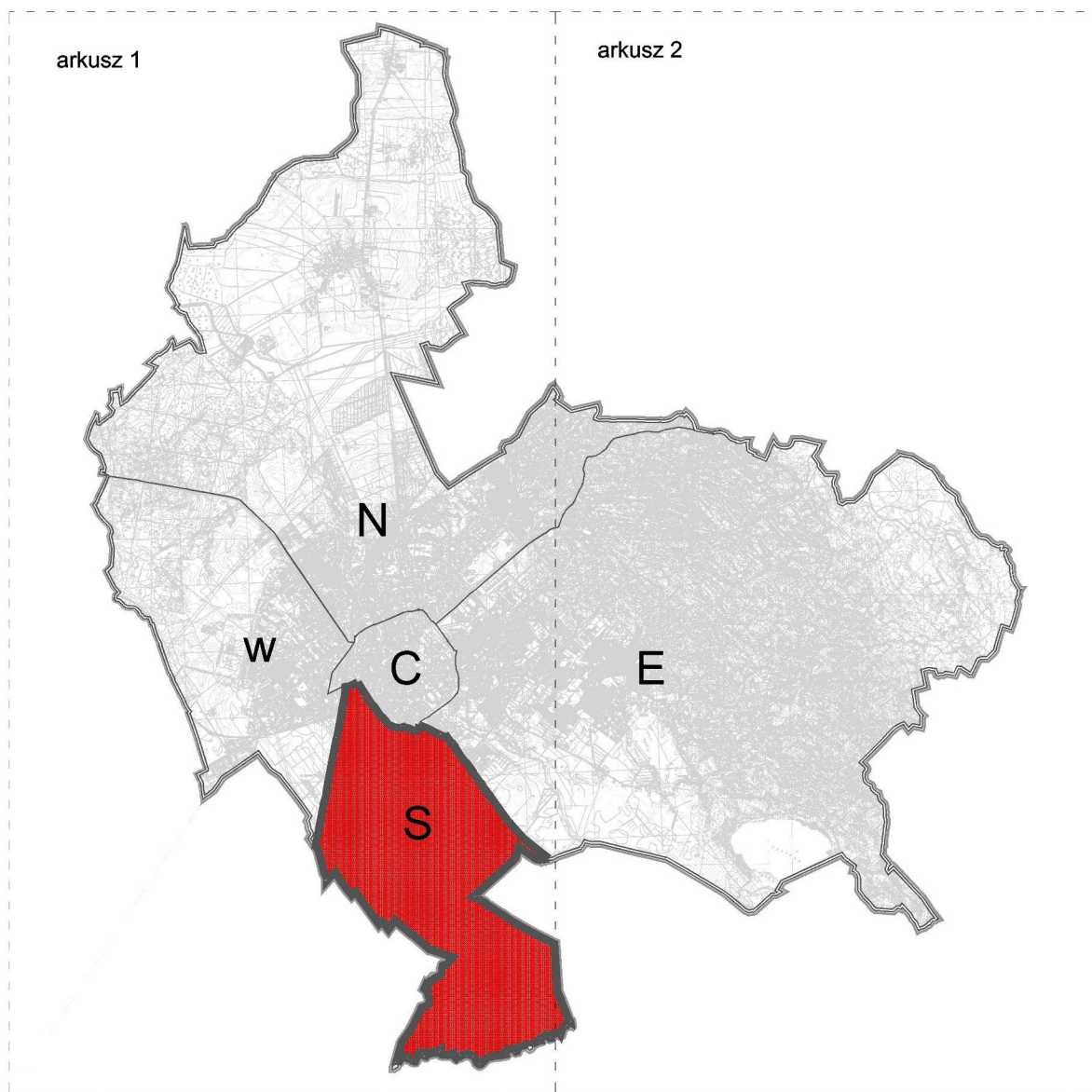
## DZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### *Spis treści*

1. JEDNOSTKA STRUKTURALNA POŁUDNIE (S).....	46
2. JEDNOSTKA STRUKTURALNA ZACHÓD (W).....	63
3. JEDNOSTKA STRUKTURALNA PÓŁNOC (N).....	74
4. JEDNOSTKA STRUKTURALNA WSCHÓD (E).....	106
5. JEDNOSTKA STRUKTURALNA CENTRUM (C).....	125
6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY (K).....	134



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA POŁUDNIE (S)





Jednostka strukturalna	S – POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.01.U/ UC</b>
Powierzchnia (ha)	<b>7,54</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> wolnostojące obiekty bazy transportowej, obiekty mieszkalne wielorodzinne oraz usługowe, w tym: Komisariat Policji z towarzyszącą zielenią parkowo-ogrodową, Szkoła Podstawowa. Kompleks ogrodów działkowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 2.4</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie, centrum handlowo-usługowe – galeria handlowa z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki zamieszkania zbiorowego, obsługa komunikacji</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja istniejącej bazy transportowej, likwidacja ogrodów działkowych, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie nowej struktury śródmiejskiej, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej z wewnętrznym ciągiem pieszym, obszar ścisłego centrum śródmiejskiego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,5-4,5 przy wysokości do 25,0 m, dopuszcza się dominanty przestrzenne o wysokości do 35 m; przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o typowej powtarzalnej formie architektonicznej</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Krakusa i Wandy, Powstańców Wielkopolskich, Lechickiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ sieci do likwidacji, obsługa inżynierska z ulic obrzeżnych</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący kompleks zieleni parkowo-ogrodowej towarzyszącej obiektowi przy ul. Krakusa i Wandy 11 do zachowania i rewaloryzacji</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	S – POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.02a.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>26,83</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, enklawy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego i ogólnomiejskich (kościół, Wyższa Szkoła Ekonomiczna) oraz infrastruktury technicznej, zespoły zabudowy garażowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 1.7; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice z dworcem kolejowym przy ul. Kolejowej 4</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, usługi ogólnomiejskie oraz typu podstawowego, inne usługi nieuciążliwe</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów z wykształceniem ośrodka usług typu podstawowego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-3,9 przy wysokości do 35,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Powstańców Wielkopolskich i Lechickiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice z dworcem kolejowym przy ul. Kolejowej 4, strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>





Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.02b.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>21,10</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, enklawy zabudowy jednorodzinnej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe, bazy transportowo-sprzętowe, produkcja rzemieślnicza, hurtownie, stacja paliw. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.1; 4.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, usługi ogólnomiejskie oraz typu podstawowego, inne usługi nieuciążliwe, hurtownie, obsługa komunikacji</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia zabudowy wzdłuż ul. Połczyńskiej oraz wewnętrznych kwartałów o funkcji uciążliwej, wykształcenie ciągu zieleni urządzonej publicznej wzdłuż linii kolei wąskotorowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5–2,5 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Lechickiej, Lutyków i Połczyńskiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.02c.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>22,76</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wolnostojące obiekty usługowe, bazy transportowo-sprzętowe, kompleks ogrodów działkowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 2.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie oraz typu podstawowego, inne usługi nieuciążliwe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych oraz zieleni działkowej, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy mieszkaniowej oraz jej kontynuacja, wykształcenie ciągu zieleni urządzonej publicznej wzdłuż linii kolei wąskotorowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9–2,5 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Wenedów i Połczyńskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy pod nowe tereny do zainwestowania
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.03a.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>38,02</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi, w tym usług oświaty oraz typu podstawowego, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy i magazyny, tereny usług sportu, ogrody działkowe, obsługa komunikacji. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym usług gazowniczych</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 2.1; 2.4</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> pośrednia strefa ochronna ujęcia wody podziemnej, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> obszar częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, produkcja, rzemiosło produkcyjne, magazyny, składy, obsługa komunikacji, infrastruktura techniczna</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja istniejących ogrodów działkowych, rehabilitacja i rewitalizacja, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie nowej struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego, wykształcenie ciągu zieleni urządzonej publicznej wzdłuż linii kolei wąskotorowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 15,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Połczyńskiej, Gnieźnieńskiej, projektowanej obwodnicy klasy Z</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy pod nowe tereny do zainwestowania</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> pośrednia strefa ochronna ujęcia wody podziemnej</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.03b.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>51,37</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi (Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej, szkoła), obiekty produkcyjne, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy i magazyny, bazy transportowo-sprzętowe, budynki mieszkalne wielo- i jednorodzinne, motel, tereny rolnicze, nieużytki. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym GPZ
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcja przemysłowa, rzemiosło produkcyjne, usługi, magazyny, składy, obiekty i lokale mieszkalne, mieszkalnictwo jednorodzinne, infrastruktura techniczna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, korekta ładu przestrzennego - uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnej, wykształcenie nowej struktury śródmiejskiej, dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na usługową
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa niejednorodna, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV i GPZ, na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Gnieźnieńskiej, Półczyńskiej oraz projektowanej obwodnicy klasy G
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy pod nowe tereny do zainwestowania <b>Elektroenergetyka:</b> Istniejąca stacja elektroenergetyczna 110/15 kV, oraz linia 110 kV. w perspektywie przewidziana do przebudowy wraz z przebudową linii 110 kV na linię dwutorową.
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.03.c.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>2,51</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> nieużytki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ponadpodstawowe – ośrodek handlowo-usługowy dzielnicowy, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji galerii handlowych
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się lokale i obiekty mieszkalne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej z przestrzenią publiczną
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> obiekty tworzące jednorodny zespół architektoniczny; uprzywilejowane elewacje wzdłuż ulic: Połczyńskiej i Słowiańskiej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9-2,8 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Słowiańskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.03d.U - 23,00 ha</b> <b>S.03e.U – 2,82 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>25,82 ha</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa usługowa (hotel, obiekty administracyjne, przedszkole), obiekty produkcyjne i usług rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, bazy transportowo-sprzętowe, zabudowa mieszkaniowa w jednostce S.03e.U. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 2.4; 4.1; 5.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym ogólnomiejskie
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcyjna, rzemiosło produkcyjne, magazyny, składy, usługi typu podstawowego, obiekty i lokale mieszkalne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,9 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Słowiańskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.04.P/U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>31,97</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi i usług rzemiosła produkcyjnego, składami, magazynami, bazy transportowo-sprzętowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ciepłownia miejska</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana- grupy wiodące: 1.3; 2.1; 2.4; 7.2; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, infrastruktura techniczna, obiekty i lokale mieszkalne, dopuszcza się wariant lokalizacji zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem wytworzonej energii cieplnej</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego- uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Słowiańskiej i Lechickiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy pod nowe tereny do zainwestowania</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.05.ZD</b>
Powierzchnia (ha)	<b>54,40</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleks ogrodów działkowych
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> stała lokalizacja ogrodów działkowych
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie wprowadza się
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zaakcentowanie głównych osi kompozycyjnych i ciągów komunikacyjnych w formie ciągów zieleni urządzonej
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Słowiańskiej, Działkowej i projektowanej ulicy klasy Z ( 028.KD.Z)
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje





Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów, Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.06a.MW/MN – 71,47 ha</b> <b>S.06b.MW/MN –12,48 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>83,95</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, sporadycznie występująca zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna oraz zagrodowa, zabudowa obiektami produkcyjnymi i usług rzemiosła produkcyjnego, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 1.7; 4.1; 7.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego, obsługa komunikacji w pasie szerokości do 100 m wzdłuż ulicy Połczyńskiej</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, przekształcenia i rehabilitacja struktury istniejącej, likwidacja istniejących ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego, wydzielone zespoły usług komercyjnych w pasie szerokości do 100 m wzdłuż ulicy Połczyńskiej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 15,0 m, dla zabudowy jednorodzinnej 0,25-1,2 przy wysokości do 9,0m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV, zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Połczyńskiej oraz projektowanych zbiorczych</p> <p><b>Inżynieria:</b> wymaga wprowadzenia nowej infrastruktury technicznej uwzględniającej tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii na dwutorową</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów, Radoszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.07.ZC</b>
Powierzchnia (ha)	<b>72,08</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> cmentarz komunalny, tereny rolnicze
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.6; 1.7; 2.2; 2.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa roślin, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejący układ infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> cmentarz komunalny – obszar przestrzeni publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z obsługą cmentarza, parking publiczny
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja terenów rolniczych, rozbudowa cmentarza
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zaakcentowanie głównych osi kompozycyjnych i ciągów komunikacyjnych w formie alei i szpalerów drzew
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie określa się
	<b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV i kolektory sieci inżynierskich, linia kolejki wąskotorowej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Gnieźnieńskiej, Kamieniarskiej oraz projektowanych ulic w klasie zbiorczej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy
	<b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa roślin
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy K i W III ochrony konserwatorskiej, neogotycka kaplica cmentarna w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planu, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”	



Jednostka strukturalna	S – POŁUDNIE
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	S.08a.U – 34,09 ha S.08b.U – 11,41 ha S.08c.U – 20,56 ha S.08d.U – 5,86 ha S.08e.U – 7,67 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	79,59
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, sporadycznie występująca zabudowa zagrodowa oraz obiekty usługowe. W obszarze S.08c.U istniejący zespół szkolnictwa wyższego - Wyższe Seminarium Duchowne i wydział teologiczny uniwersytetu szczecińskiego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 1.6; 4.1; 7.2; 11.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> jednostka S.08a.U w obszarze ograniczonego użytkowania (uciążliwość trasy szybkiego ruchu)</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym ponadpodstawowe</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa komunikacji, obiekty i lokale mieszkalne, w jednostkach S.08a.U, S.08b.U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna, w jednostkach S.08d.U, S.08e.U zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna intensywna, w jednostce S.08c.U usługi szkolnictwa wyższego oraz związane z obsługą cmentarza</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły lub pojedyncze obiekty zabudowy usługowej i mieszkalnej, uprzywilejowane elewacje wzdłuż głównych ulic</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,4-2,5 przy wysokości do 18,5 m, dla zabudowy jednorodzinnej 0,1-1,2 przy wysokości do 9,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: projektowanych 014.KD.Z i 009.KD.G</p> <p><b>Inżynieria:</b> wymaga wprowadzenia nowej infrastruktury technicznej uwzględniającej tereny poza granicami miasta, istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.09a.MN – 36,67 ha</b> <b>S.09b.MN – 42,26 ha</b> <b>S.09c.MN – 20,66 ha</b> <b>S.09d.MN – 93,41 ha</b> <b>S.09e.MN – 50,06 ha</b> <b>S.09f. MN – 24,96 ha</b> <b>S.09g.MN – 18,20 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>286,22</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sporadycznie występująca zabudowa zagrodowa. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.2; 1.4; 1.6; 1.7; 2.2; 4.1; 5.4; 11.3</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, obiekty w rejestrze zabytków: na terenie S.09a.MN linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> jednostki S.09f.MN i S.09g.MN w obszarze ograniczonego użytkowania (uciążliwość trasy szybkiego ruchu)</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej w jednostkach S.09a-d. MN i ekstensywnej w jednostkach S.09e-g.MN</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa zagrodowa, usługi typu podstawowego, usługi sportu i rekreacji</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, przekształcenia i rehabilitacja struktury istniejącej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,2 przy wysokości zabudowy: do 12,5 dla zabudowy intensywnej i 9,0 m dla zabudowy ekstensywnej oraz wskaźnik do 1,9 przy wysokości do 12,0 m dla pozostałych funkcji</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Paproci oraz projektowanych zbiorczych</p> <p><b>Inżynieria:</b> wymaga wprowadzenia nowej infrastruktury technicznej uwzględniającej tereny poza granicami administracyjnymi miasta Koszalin, istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b>  istnieje linia 110 kV w jednostce S.09a.MN, przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, na terenie S.09d.MN projektowane geostanowisko „Raduszka”</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: na terenie S.08a.MN linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy B i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej zgodnie z pkt 2.4.7 do ochrony ust. planu, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



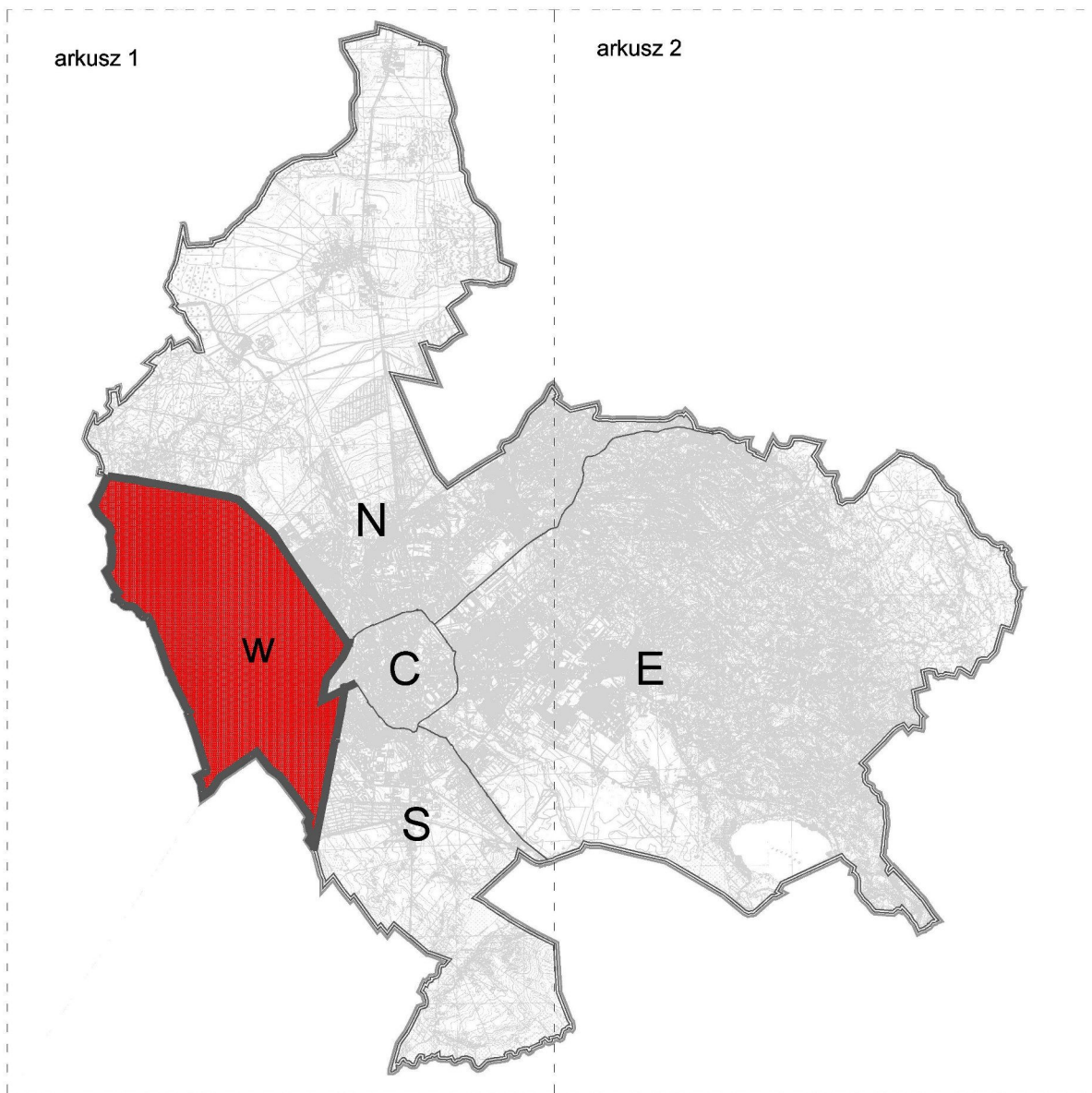
Jednostka strukturalna	S – POŁUDNIE
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.10a.Ł – 47,45 ha</b> <b>S.10b.Ł – 12,70 ha</b> <b>S.10c.Ł – 35,45 ha</b> <b>S.10d.Ł - 70,16 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>165,76</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny użytków zielonych
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.3; 2.2; 4.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa roślin i zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> użytki zielone, łąki, zieleń naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejąca w jednostce S.10d.Ł zieleń wysoka do zachowania
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> nie dotyczy
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Wrzosów
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do zachowania z możliwością ich przebudowy w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa roślin i zwierząt
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.11.ZN</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>20,53</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, ogrody działkowe, enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.7; 7.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> obszar ograniczonego użytkowania (uciążliwość trasy szybkiego ruchu)
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja rozpoczętej struktury
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-0,6 przy wysokości do 9,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Połczyńskiej
	<b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA ZACHÓD (W)





Jednostka strukturalna	W-ZACHÓD
Osiedle	Lechitów, Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.01a.P/U- 1,44 ha</b> <b>W.01b.P/U- 61,36 ha</b> <b>W.01c.P/U- 24,83 ha</b> <b>W.01d.P/U- 16,54 ha</b> <b>W.01e. P/U- 12,74 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>116,91</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny upraw rolniczych, ogrodniczych i sadowniczych, ogrody działkowe, zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, bazy transportowo-sprzętowe, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.3; 1.4; 1.5; 4.1; 5.1; 7.2; 11.3</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, lokale mieszkalne, obsługa ruchu turystycznego, gospodarstwa ogrodnicze, w jednostce W.01b.P/U dopuszcza się przetwórstwo ogrodnicze</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV w jednostce W.01a.P/U</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa z ulic: Szczecińskiej i Lechickiej oraz projektowanych obwodnic w klasach głównej i zbiorczej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin.</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> Istnieje linia 110 kV przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową istniejące napowietrzne linie energetyczne 15kV do skablowania</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>





Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.02a.P/U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>25,88</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m <sup>2</sup> . Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 13.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych, usługi, obsługa komunikacji drogowej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa przypadkowa, wymaga wykształcenia uporządkowanej kompozycji
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Syrenki oraz projektowanej obwodnicy
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona drzew – proponowane pomniki przyrody
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.02b.P/U – 18,98 ha</b> <b>W.02c.P/U – 32,76 ha</b> <b>W.02d.P/U – 14,84 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>66,58</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej i szynowej, usługi pozostałe, zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 1.3; 1.7; 2.4; 4.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> obiekty w rejestrze zabytków: na terenie W.02b.P/U willa z otoczeniem ul. Szczecińska 1
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym ogólnomiejskie, istniejące obiekty i lokale mieszkalne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i przebudowy
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> istniejący układ bocznicowy transportu kolejowego w jednostce W.02d.P/U
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Szczecińskiej i Bohaterów Warszawy , Mieszka I
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: na terenie W.02b.P/U willa z otoczeniem ul. Szczecińska 1, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



Jednostka strukturalna	W – ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.03.P</b>
Powierzchnia (ha)	<b>126,62</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej i szynowej, usługi pozostałe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (ciepłownia miejska, GPZ)</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 2.1; 4.1; 11.3</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Morskiej</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej, hotelarskie, istniejące obiekty i lokale mieszkalne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w strefie B ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się adaptację obiektów istniejących na funkcję mieszkaniową i zamieszkania zbiorowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i modernizacja zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wprowadzenie kompozycji przestrzennej, rehabilitacja, przebudowa i adaptacja substancji przemysłowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejący układ bocznicowy transportu kolejowego, istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej, Mieszka I-go, Bojowników o Wolność i Demokrację</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.04.P</b>
Powierzchnia (ha)	<b>53,14</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej i szynowej, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 2.4
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> funkcja produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejące lokale mieszkalne, usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej, tereny infrastruktury technicznej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i modernizacja zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wprowadzenie kompozycji przestrzennej, rehabilitacja, przebudowa i adaptacja substancji przemysłowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)
	<b>Ograniczenia:</b> istniejący układ bocznicowy transportu kolejowego, istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV i GPZ
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Bohaterów Warszawy, Mieszka I-go, Bojowników o Wolność i Demokrację
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy
	<b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie jednostki istnieje linia 110 kV oraz stacja elektroenergetyczna 110/15kV. Linię 110 kV przewiduje się do przebudowy na dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7	



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.05a.P – 12,44 ha</b> <b>W.05b.P – 98,28 ha</b> <b>W.05c.P/U – 50,72 ha</b> <b>W.05d.P/U – 73,66 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>235,10</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, zabudowa obiektami produkcyjnymi, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej, usługi, zakład kamny. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 4.1; 15.1 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> lasy ochronne <b>Kolizje, konflikty:</b> w terenie W.05d.P dopuszcza się wariantowe przeprowadzenie trasy szybkiego ruchu – S6
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej - funkcja produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe i sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w jednostce W.05b.P dopuszcza się funkcje sportu i rekreacji oraz wariant lokalizacji zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem wytworzonej energii cieplnej, w jednostce W.05d.P/U schronisko i cmentarz dla zwierząt domowych oraz projektowany przebieg gazociągu w/c i wariantowe przeprowadzenie trasy szybkiego ruchu – S6; w jednostkach: W.05c.P/U i W.05d.P/U dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja terenów rolniczych, kompleksowe wykształcenie ładu przestrzennego, nowe ciągi infrastruktury technicznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wprowadzenie kompozycji przestrzennej, rehabilitacja, przebudowa i adaptacja istniejącej substancji przemysłowej <b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii) <b>Ograniczenia:</b> istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 110 i 400kV <b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Bojowników o Wolność i Demokrację oraz projektowanej obwodnicy w klasie zbiorczej <b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin <b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie jednostek istnieją linie 110 i 400 kV oraz stacja elektroenergetyczna 110/15 kV zlokalizowana w jednostce W.05b.P. W obrębie jednostki W.05d.P przewidywana jest budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV oraz projektowana linia 110 kV. Linie 110 kV przewidziane do przebudowy na linie dwutorowe <b>Ochrona przyrody:</b> Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Bukowy Las Górki” – Natura 2000, lasy ochronne <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I „Uwarunkowania rozwoju”, pkt 2.4.7



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.06a.ZN – 3,30 ha</b> <b>W.06b.ZN – 11,38 ha</b> <b>W.06c.ZN – 5,03 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>19,71</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, ogrody działkowe
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.1; 1.7; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna niska
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna i komunikacyjna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> nie dotyczy
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Łukasiewicza oraz projektowanej obwodnicy w klasie zbiorczej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Elektroenergetyka:</b> istnieją dwie linie 110 kV oraz linia 400 kV; przewiduje się przebudowę linii 110 kV na linie dwutorowe, wzdłuż linii 400 kV projektowana jest nowa linia 110 kV
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje	



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.07a.R – 4,19 ha</b> <b>W.07b.R – 8,30 ha</b> <b>W.07c.R – 8,20 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>20,69</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, naturalne otwarte żerowiska dla dzikich zwierząt
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.5; 11.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> tereny rolnicze
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> nie dotyczy
	<b>Zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> dostępność z linii oddziałowych lasu komunalnego
	<b>Inżynieria:</b> regulacja stosunków wodnych rowami otwartymi
	<b>Ochrona przyrody:</b> proponowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Lasy Mścickie”
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.08.ZL</b>
Powierzchnia (ha)	<b>266,56</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> komunalny kompleks leśny
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg linii kolejowej relacji Koszalin-Kołobrzeg
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa lasów (budynki służbowe administracji LP), turystyka (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, parkingi leśne), uzupełnienia - rekompensata zieleni wysokiej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks leśny
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Morskiej
	<b>Inżynieria:</b> przebudowa rowów melioracyjnych w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> proponowane: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Lasy Mścickie”, Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Bukowy Las Górki” – Natura 2000, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje	

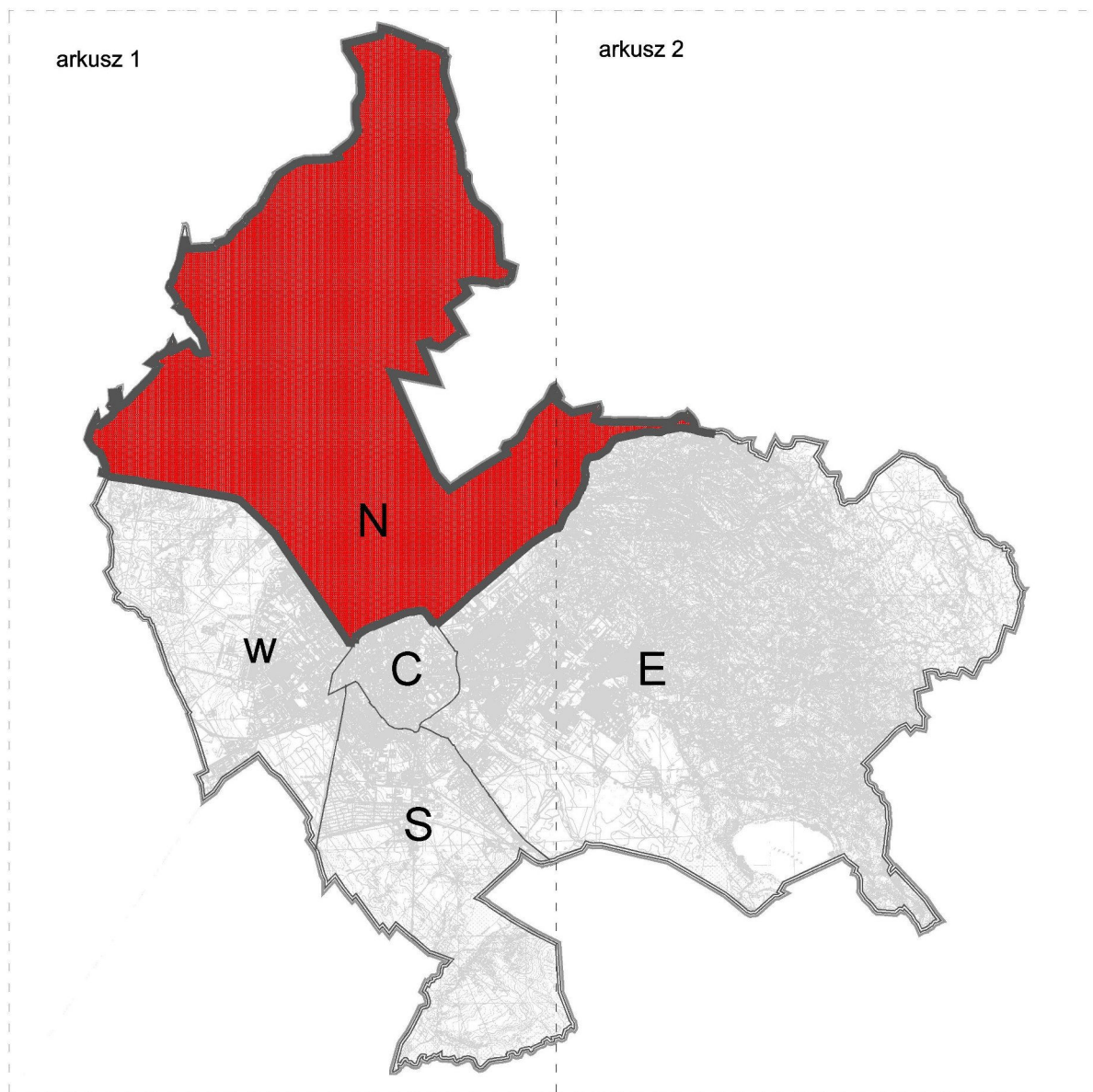




Jednostka strukturalna	W-ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.09.MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>9,23</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, wielorodzinnej oraz częściowo zabudowa rzemieślnicza. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 2.2; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi typu podstawowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespół zabudowy mieszkaniowej intensywnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-1,2 przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Mieszka I
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA PÓŁNOC – (N)





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Nowobramskie, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>N.01a.U – 9,78 ha</b> <b>N.01b.U – 12,07 ha</b> <b>N.01c.U - 2,47 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>24,32</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo- sprzętowe, usługi kultu religijnego (kościół i klasztor franciszkanów), obsługa komunikacji drogowej, usługi pozostałe, sporadycznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym GPZ w jednostce N.01a.U</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.4; 4.1; 5.4; 7.2; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> willa przy ul. Batalionów Chłopskich 83 wpisana do rejestru zabytków</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV oraz tranzytowa linia kolejowa relacji Szczecin-Gdańsk</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, infrastruktury technicznej, obiekty zamieszkania zbiorowego, dopuszcza się budownictwo mieszkaniowe</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i przebudowa zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wymaga rehabilitacji, przebudowy i uporządkowania ładu przestrzennego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 16,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV i GPZ w jednostce N.01a.U</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej, Franciszkańskiej i Batalionów Chłopskich</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie jednostki urbanistycznej istnieje stacja elektroenergetyczna 110/15kV oraz linia 110 kV, przewidziana do przebudowy na linię dwutorową</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> na terenie N.01c.U obszar cenny przyrodniczo OC1</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, willa przy ul. Batalionów Chłopskich 83 wpisana do rejestru zabytków, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7, rekomendowane dobra kultury współczesnej: kościół i klasztor Franciszkanów pw. Podwyższenia Krzyża Świętego</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Nowobramskie, Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.02.MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>42,66</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, zabudowa wielorodzinna oraz częściowo zabudowa produkcyjno-rzemieślnicza, usługi typu podstawowego. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 2.2; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, usługi typu podstawowego, usługi nieuciążliwe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej funkcji przemysłowo-rzemieślniczej oraz magazynowej na usługi
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-1,5 przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej i Franciszkańskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy <b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.03.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>21,37</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia pełnej infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.1; 5.3; 7.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym usługi typu podstawowego, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenia terenów wzdłuż wschodniej skarpy w kierunku bardziej racjonalnego wykorzystania
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów wzdłuż wschodniej skarpy</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9 –2,5 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Franciszkańskiej i projektowanej obwodnicy w klasie G</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B i W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.04.MW/MN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>45,01</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, kompleks zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, usługi w tym kościół, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 7.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego, zabudowa jednorodzinna ekstensywna, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, likwidacja terenów rolnych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,2 dla zabudowy jednorodzinnej przy wysokości do 9,0 m oraz do 0,5-1,2 dla zabudowy wielorodzinnej przy wysokości do 15,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, zakaz zabudowy w granicach projektowanego użytku ekologicznego UE 10
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej oraz projektowanych zbiorczych
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz rozbudowy uwzględniającej projektowane zagospodarowanie
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody, proponowany użytek ekologiczny
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.05.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>36,25</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> korytarze istniejących i projektowanych napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć oraz gazociągów, dopuszcza się wariantowe przeprowadzenie trasy szybkiego ruchu – S6</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych; dopuszcza się uprawy sadowniczo-ogrodnicze, wariantowe przeprowadzenie trasy szybkiego ruchu – S6; w pasie terenu o szerokości do 120 m wzdłuż ul. Morskiej usługi turystyczne i obsługa komunikacji</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wzdłuż ulicy Morskiej wprowadzić ciąg eksponowanych usług jak: turystyka, obsługa komunikacji</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 15,0 m,</p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia</p> <p><b>Komunikacja:</b> dostępność z linii oddziałowych lasu komunalnego oraz z ulicy Morskiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowany wewnętrzny układ infrastruktury technicznej uwzględniający istniejące i projektowane przebiegi magistralne poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa rowów w celu odprowadzenia wód deszczowych</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istnieją linie 110 kV, 400 kV; przewiduje się przebudowę linii 110 kV na linię dwutorową oraz budowę nowej linii 110 kV</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.06.UT – 28,38 ha</b>
Powierzchnia (ha)	<b>28,38</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, ugory rolne. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.4; 4.1; 7.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> obszary ograniczonego użytkowania wzdłuż przebiegu tras szybkiego ruchu, korytarze istniejących i projektowanych napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć oraz gazociągów
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi turystyczne i rekreacji z funkcjami towarzyszącymi jak: gastronomia, kultura, sport
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się uprawy sadowniczo-ogrodnicze oraz stadniny konne związane ze sportem
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły lub pojedyncze obiekty usługowe, obsługa komunikacji
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 12,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym
	<b>Ograniczenia:</b> istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Morskiej
	<b>Inżynieria:</b> projektowany wewnętrzny układ infrastruktury technicznej uwzględniający istniejące i projektowane przebiegi magistralne poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa rowów w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Elektroenergetyka:</b> istnieją linie 110 kV, 400 kV przewiduje się przebudowę linii 110 kV na linię dwutorową oraz budowę nowej linii 110 kV
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje	





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie, Unii Europejskiej, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>N.07a.ZP– 12,62 ha</b> <b>N.07b.ZP– 20,36 ha</b> <b>N.07c.ZP– 5,49 ha</b> <b>N.07d.ZP– 21,47 ha</b> <b>N.07e.ZP– 5,38 ha</b> <b>N.07f. ZP– 7,81 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>73,13</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ciąg zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki, zespoły ogrodów działkowych, napowietrzne linie energetyczne 110 kV <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 2.4; 4.1; 7; 12.1 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa roślin <b>Kolizje, konflikty:</b> istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 kV; w jednostce N.07a-c.ZP dopuszcza się wariantowe przeprowadzenie trasy szybkiego ruchu – S6
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń parkowa – obszary przestrzeni publicznej <b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna, rekreacja – główny ciąg pieszo-rowerowy penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, towarzyszące usługi, jak: gastronomia, w jednostce N.07b.ZP istniejące ogrody działkowe z dostępem publicznym do głównych ciągów komunikacyjnych, w jednostce N.07e.ZP dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja ogrodów działkowych, wprowadzanie zieleni urządzonej, rehabilitacja wartości przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki, na terenie N.07f.ZP rekultywacja terenu po istniejących urządzeniach gospodarki wodno-ściekowej, regulacja rzeki Dzierżęcinki
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks zieleni z ciekim wodnym oraz zbiornikami wodnymi <b>Zasady zabudowy:</b> dla zabudowy jednorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-1,2 przy wysokości do 9,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym; dopuszcza się urządzenia i obiekty do obsługi rekreacyjno-turystycznej, obiekty małej architektury <b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostek: N.07a.+e.ZP zlokalizowany obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych” <b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Batalionów Chłopskich oraz poprzez wydzielone ciągi komunikacji pieszej i rowerowej <b>Inżynieria:</b> istniejąca infrastruktura inżynierska do przebudowy, regulacja koryta rzeki Dzierżęcinki z obiektami hydrotechnicznymi <b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową. Natomiast w obrębie jednostki urbanistycznej N.07a.ZP istnieją dwie linie 110 kV oraz linia 400 kV. Linie 110 kV przewiduje się do przebudowy na dwutorowe. Ponadto w obrębie tej jednostki projektowana jest nowa linia 110 kV, <b>Ochrona przyrody:</b> obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa roślin <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie, Unii Europejskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.08a.ZL – 106,61 ha</b> <b>N.08b.ZL – 358,32 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>464,93</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> komunalny kompleks leśny
	<b>Struktura władania:</b> grupa wiodąca: 1.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostce N.08a.ZL stniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa lasów (budynki służbowe ALP), turystyka (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne), obsługa komunikacji, uzupełnienia - rekompensata zieleni wysokiej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> w terenie N.08a.ZL dopuszcza się wykorzystanie ciągów komunikacyjnych do penetracji turystycznej pieszo-rowerowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks leśny
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostki N.08a.ZL zlokalizowany obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Na Jamno
	<b>Inżynieria:</b> przebudowa rowów melioracyjnych w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Elektroenergetyka:</b> istnieją linie 110 kV, 400 kV; przewiduje się przebudowę linii 110 kV na linię dwutorową oraz budowę nowej linii 110 kV
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowane: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Lasy Mścickie”, Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Bukowy Las Górki” – Natura 2000, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje	



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Unii Europejskiej, im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.09a.ZD – 4,72 ha</b> <b>N.09b.ZD – 34,41 ha</b> <b>N.09c.ZD – 15,63 ha</b> <b>N.09d.ZD – 40,49 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>95,25</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleksy ogrodów działkowych, tereny łąk i enklawy zieleni naturalnej <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 2.4; 4.1 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa zwierząt <b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostce N.09a.ZD i N.09b.ZD dopuszcza się wariantowe przeprowadzenie trasy szybkiego ruchu – S6
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> stała lokalizacja ogrodów działkowych <b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja czynna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja łąk i enklaw zieleni naturalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zaakcentowanie głównych osi kompozycyjnych i ciągów komunikacyjnych w formie ciągów zieleni urządzonej <b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy <b>Ograniczenia:</b> nie występują <b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Władysława IV <b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy. W obszarze N.09c.ZD istniejący zbiornik retencyjny wód opadowych - możliwość rozbudowy <b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa zwierząt <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Unii Europejskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.10a.MN – 3,03 ha</b> <b>N.10b.MN – 18,38 ha</b>
Powierzchnia (ha)	<b>21,41</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ugory rolne. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.7; 4.1; 5.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ustanowiony pomnik przyrody
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym usługi typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż ulicy Władysława IV zespół usług komercyjnych z programem usługi typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,15-1,2 przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Duńskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> ustanowione i proponowane pomniki przyrody
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Unii Europejskiej, im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.11.MW/MN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>68,08</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej, nieużytki i ugory rolne, zieleń działkowa. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 4.1; 5.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi typu podstawowego, usługi nieuciążliwe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, likwidacja istniejących ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego. Wzdłuż ulic: Władysława IV w jednostce N.11b.MW/MN wykształcić zwarty ciąg zabudowy śródmiejskiej o funkcji mieszkaniowo-usługowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźniki intensywności zabudowy działki: 0,25-1,2 dla zabudowy jednorodzinnej przy wysokości do 12,0 m oraz do 2,5 dla zabudowy wielorodzinnej przy wysokości do 21,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Władysława IV i Holenderskiej oraz projektowanej obwodnicy miejskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz budowa nowego układu infrastruktury technicznej pod nowe tereny do zainwestowania z uwzględnieniem terenów poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Unii Europejskiej, im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.12a.U – 31,52 ha</b> <b>N.12b.U – 16,45 ha</b> <b>N.12c.U – 11,70 ha</b>
Powierzchnia (ha)	<b>59,67</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usług rzemiosła produkcyjnego, składami, magazynami, bazy transportowo-sprzętowe, usługi pozostałe, zabudowa mieszkaniowa, tereny zieleni naturalnej oraz ogrodów działkowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 4.1; 5.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym usługi ogólnomiejskie; w jednostce N.12c.U dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcja rzemieślnicza, magazyny, składy, hurtownie, istniejące w jednostce N.12a.U usługi uciążliwe, budynki i lokale mieszkalne do zachowania, obsługa transportu drogowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i przebudowa, korekta ładu przestrzennego - uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnej, likwidacja istniejących ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego. Jednostka N.12c.U z uwagi na eksponowaną lokalizację wymaga wykształcenia struktury o wysokich walorach architektonicznych; uprzywilejowane elewacje wzdłuż głównych tras komunikacyjnych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym
	<b>Ograniczenia:</b> niekorzystna konfiguracja terenu, uciążliwość tranzytowej linii kolejowej relacji Szczecin-Gdańsk w jednostkach N.12a.U i N.12b.U
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Władysława IV oraz projektowanej obwodnicy miejskiej klasy G
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy z uwzględnieniem terenów poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓLNOC
Osiedle	Na Skarpie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.13a.MN – 11,27 ha</b> <b>N.13b.MN – 8,25 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>19,52</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 2.1; 4.1 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje <b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi typu podstawowego, inne usługi nieuciążliwe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z programem usług typu podstawowego <b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,15-1,2 przy wysokości do 9,0 m <b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania <b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Kwiatkowskiego i Gierczak <b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy <b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Na Skarpie, im. Wańkowicza, im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.14a.MW – 49,70 ha</b> <b>N.14b.MW – 47,05 ha</b> <b>N.14c.MW – 76,95 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>173,70</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, enklawy zabudowy jednorodzinnej w terenie N.14c.MW, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi ogólnomiejskie, zespoły zabudowy garażowej, obsługa komunikacji. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 4.1; 7.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, usługi typu podstawowego, mieszkaniowa jednorodzinna (tylko rejon ulic: Wąwozowej i Gajowej)
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów wzdłuż ul. Jana Pawła II pod kątem wprowadzenia usług komercyjnych ogólnomiejskich
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-3,5 przy wysokości do 35,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Władysława IV, Jana Pawła II, Oskara Langego
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.15.U/UC</b>
Powierzchnia (ha)	<b>10,26</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi (kultu religijnego), obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, nieużytki. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> dobra kultury współczesnej: kościół parafialny pw. Ducha Świętego</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie, centrum handlowo-usługowe – galeria handlowa z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa komunikacji</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> kontynuacja nowej struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> śródmiejski charakter zabudowy o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,5-3,0 przy wysokości do 35,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Jana Pawła II</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> dobra kultury współczesnej: kościół parafialny pw. Ducha Świętego</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	im. J.J. Śniadeckich
Nr jednostki planistycznej	<b>N.16.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>27,18</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi: szkolnictwo wyższe, obiekty obsługi komunikacji; nieużytki. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 2.1; 3; 15.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> obiekty wpisane do rejestru zabytków: rzeźba plenerowa W. Hasióra „Płomienne ptaki”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie (szkolnictwa wyższego)
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu oraz obiekty zamieszkania zbiorowego towarzyszące funkcji dominującej, urządzenia i obiekty obsługi komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> kontynuacja nowej struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> śródmiejski charakter zabudowy o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9-3,5 przy wysokości do 35,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Śniadeckiego oraz Gdańskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty wpisane do rejestru zabytków: rzeźba plenerowa W. Hasióra „Płomienne ptaki”



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.17.ZN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>17,28</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleks zieleni naturalnej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wąwozy Grabowe” z otuliną
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń parkowa w otulinie, rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uzupełniające nasadzenia zieleni wysokiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks zieleni z ciekim wodnym – zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe”
	<b>Zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Doroszewskiego oraz poprzez wydzielone ciągi komunikacji pieszej
	<b>Inżynieria:</b> regulacja i przebudowa istniejących rowów melioracyjnych
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wąwozy Grabowe”
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Bukowe
Nr jednostki planistycznej	<b>N.18a.MN – 58,89 ha</b> <b>N.18b.MN – 9,57 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>68,46</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokiej intensywności, enklawy zabudowy wielorodzinnej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.1; 4.1; 7.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody, dobra kultury współczesnej: kościół parafialny pw. św. Kazimierza
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów wzdłuż ul. Oskara Langego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Oskara Langego
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> teren w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowiony i proponowane pomniki przyrody
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> dobra kultury współczesnej: kościół parafialny pw. św. Kazimierza



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Bukowe
Nr jednostki planistycznej	<b>N.19a.ZL – 134,48 ha</b> <b>N.19b.ZL – 18,69 ha</b> <b>N.19c.ZL – 35,54 ha</b> <b>N.19d.ZL – 3,67 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>192,38</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleks leśny <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wodąca: 1.2 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, lasy ochronne <b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostce N.19d.ZL projektowane przebiegi rozgałęzienia węzła komunikacyjnego trasy S6
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna <b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa lasów (budynki służbowe ALP), rekreacja (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne), obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> w obrębie jednostki N.19a.ZL dopuścić przekształcenia w kierunku zieleni naturalnej i parkowej z ciągami penetracji turystycznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks leśny <b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy <b>Ograniczenia:</b> nie występują <b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Gdańskiej <b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy <b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową <b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, lasy ochronne <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Unii Europejskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.20.U – 19,73 ha</b> <b>N.21.U – 27,99 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>47,72</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny polderów łąkowych, użytki rolne i zielone, sieci energetyczne wysokich napięć, gazociągi wysokoprężne</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7.1; 9; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> planowane obiekty o znaczącym oddziaływaniu na środowisko - obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na etapie opracowania dokumentacji budowlanej, tereny w obszarze polderów łąkowych – niekorzystne warunki gruntowo-wodne, teren zmeliorowany z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie. istniejący i projektowany gazociąg w/c</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa turystyki, obsługa komunikacji</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja przestrzeni rolniczej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m; dopuszcza się dominantę przestrzenną o wysokości do 24,0m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Władysława IV i projektowanej ulicy w klasie zbiorczej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący i projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin; dopuszcza się korektę lokalizacji istniejącego gazociągu w/c i zlokalizowania go we wspólnym „korytarzu” z projektowanym gazociągiem w/c</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC			
Osiedle	Jamno, Łabusz, im. Kotarbińskiego, Unii Europejskiej			
Nr jednostki planistycznej	N.22a.Ł- 8,95 ha N.22b.Ł- 25,45 ha N.22c.Ł- 29,23 ha	N.22d.Ł- 81,89 ha N.22e.Ł- 67,25 ha N.22f. Ł- 8,92 ha	N.22g.Ł- 55,69 ha N.22h.Ł- 108,05 ha	N.22i. Ł- 40,65 ha N.22j. Ł- 22,85 ha N.22k. Ł- 22,34 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	495,14			
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny polderów łąkowych, łągi, użytki zielone i rolne. W jednostkach N.22e.Ł i N.22g.Ł istniejąca zabudowa mieszkalna i usługowa			
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 1.5; 7.1; 9;15			
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, złoża torfów „Jamno”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt			
	<b>Kolizje, konflikty:</b> tereny w obszarze polderów łąkowych – niekorzystne warunki gruntowo-wodne, teren zmeliorowany z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie. Obszary w granicach bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wymagające działań ochrony przeciwpowodziowej wg ustaleń pkt.3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”			
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> tereny zieleni łąkowej naturalnej			
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne, w jednostkach N.22f.Ł i N.22h.Ł dopuszcza się składowanie refulatu z jeziora Jamno, w jednostce N.22h.Ł dopuszcza się lokalizację pola golfowego, w jednostkach: N.22i.Ł,N.22c.Ł dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych. W jednostkach: N.22e.Ł i N.22g.Ł istniejąca zabudowa mieszkalna i usługowa do zachowania, dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę. W jednostce N.22g.Ł dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów mieszkalnych i usługi turystyczne na lokalnych wyniesieniach (poza obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią), posadawiając partery na rzędnej powyżej 2.0 mnpm.			
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja przestrzeni rolniczej			
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> otwarta przestrzeń niskiej zieleni naturalnej łąkowej			
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-0,4 przy wysokości do 9,5m. Powierzchnia zabudowy obiektami – max.5% powierzchni jednostki planistycznej			
	<b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostek: N.22g.Ł, N.22h.Ł, N.22i.Ł, TO zlokalizowane obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, jednostki: N.22a+f.Ł, N.22h.Ł, N.22k.Ł w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (poldery Dobieśław i Łabusz), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”; w jednostkach: N.22b.Ł, N.22c.Ł N.22h.Ł, N.22i.Ł, N.22j.Ł istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia; w strefie E ochrony konserwatorskiej (ekspozycji) – utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu, a w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych i liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji we współdziałaniu z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w celu wykluczenia elementów zakłócających wgląd na zabytkowy zespół wsi Łabusz			
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z projektowanych ulic klasy zbiorczej oraz dróg lokalnych			
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do zachowania, dopuszcza się ich przebudowę w celu odprowadzenia wód deszczowych, projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin			
	<b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie w/w jednostek istnieją linie elektroenergetyczne 110 kV ( trzy) oraz linia 400 kV, ponadto projektowane są dwie linie 110 kV oraz istnieje potrzeba przebudowy linii 110 kV jednorodowych na dwutorowe. W obrębie jednostki urbanistycznej N.22c.Ł projektowana jest stacja elektroenergetyczna 110/15 kV			
<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowane użytki ekologiczne - UE15(7), UE14(6) złoża torfów „Jamno”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, obszar cenny przyrodniczo OC1, na terenie N.22g.Ł proponowane geostanowisko – klif nad jeziorem Jamno				
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy E i W III ochrony konserwatorskiej				



Jednostka strukturalna	N – PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.23a.ZL- 81,71 ha</b> <b>N.23b.ZL- 50,26 ha</b> <b>N.23c.ZL –38,74 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>170,71</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny lasów, łągi
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, złoża trofów „Jamno”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne, w jednostce N.23a.ZL dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych, uzupełnienia - rekompensata zieleni wysokiej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> dolesienia
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarte kompleksy zieleni wysokiej
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> jednostki: N.23a+b.ZL w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (polder Łabusz), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z dróg leśnych
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do zachowania, dopuszcza się ich przebudowę celem odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowany użytek ekologiczny-UE14(6), złoża trofów „Jamno”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC		
Osiedle	Jamno		
Nr jednostki planistycznej	N.24a.ZP – 13,66 ha N.24b.ZP – 2,39 ha N.24c.ZP – 17,33 ha	N.24d.ZP – 14,21 ha N.24e.ZP – 9,77 ha N.24f.ZP – 37,27 ha	
Powierzchnia ogółem (ha)	95,71		
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne i łąkowe, zieleń wysoka, dawny cmentarz poewangelicki na terenie jednostki N.24b.ZP</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7.1; 9; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> jednostka N.24g.ZP w obszarze polderów łąkowych – niekorzystne warunki gruntowo-wodne, teren zmeliorowany z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wymaga działań ochrony przeciwpowodziowej wg ustaleń pkt.3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”; projektowana strefa uciążliwości oczyszczalni</p>		
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> zieleń parkowa, urządzone - obszary przestrzeni publicznych</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacyjno-sportowa (ciągi piesze, polany rekreacyjne), w jednostce N.24e.ZP dopuszcza się budynki rekreacji indywidualnej; ciągi piesze, urządzone zbiorniki wody, uprawy rolne, zieleń naturalna</p>		
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b> w strefie E ochrony konserwatorskiej (ekspozycji) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu, wyłączenie terenu spod zabudowy oraz innych elementów zagospodarowania terenu zakłócających wgląd na zespoły zabudowy w jednostkach N.27.MN/U i N.28MN/U</p>		
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> tereny otwarte zieleni, w jednostkach N.24a.ZP, N.24c.ZP, N.24d.ZP, N.24f.ZP przekształcenia w kierunku urządzonej niskiej zieleni parkowej z komponowanymi grupami zieleni wysokiej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy</p> <p><b>Ograniczenia:</b> jednostka N.24a.ZP częściowo w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”, w jednostce N.24f.ZP istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do zachowania, dopuszcza się ich przebudowę, istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy.</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie jednostki N.24g.ZP istnieją linie elektroenergetyczne 110 kV (trzy) oraz linia 400 kV, ponadto projektowane są dwie linie 110 kV oraz istnieje potrzeba przebudowy linii 110 kV jednotorowych na dwutorowe</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, na terenie N.24a.ZP proponowany użytek ekologiczny, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, proponowane pomniki przyrody</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy E, K, W II i W III ochrony konserwatorskiej</p>		



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.25a.MN- 7,35 ha</b> <b>N.25b.MN- 44,51 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>51,86</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> wolnostojące obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, enklawy zieleni naturalnej i upraw polowych</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym usługi typu podstawowego oraz usługi turystyczne, obiekty hotelarskie</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa istniejącej funkcji dominującej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-0,25 przy wysokości do 9,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania; w strefie E ochrony konserwatorskiej (ekspozycji) – utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu, a w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych i liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji we współdziałaniu z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w celu wykluczenia elementów zakłócających wgląd na zabytkowy zespół zabudowy wsi Łabusz</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy, projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy E i W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC			
Osiedle	Jamno			
Nr jednostki planistycznej	N.26.aMN-23,06 ha N.26b.MN-74,74 ha N.26c.MN-58,32 ha	N.26d.MN-28,43 ha N.26e.MN- 3,29 ha N.26f. MN-25,00 ha	N.26g.MN-130,18ha N.26h.MN-14,37 ha N.26i.MN- 9,91 ha	
Powierzchnia ogółem (ha)	367,30			
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej i ekstensywnej z usługami, enklawy zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, upraw polowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej			
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1			
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”			
	<b>Kolizje, konflikty:</b> teren jednostki N.26j.MN w obszarze polderów łąkowych – niekorzystne warunki gruntowo-wodne, teren zmeliorowany z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie. teren jednostki N.26g.MN częściowo w projektowanej strefie uciążliwości oczyszczalni ścieków komunalnych istniejący i projektowany gazociąg w/c			
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej			
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, w tym obiekty hotelarskie oraz usługi typu podstawowego			
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa istniejącej funkcji dominującej			
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z programem usług typu podstawowego, w jednostce N.26b.MN wzdłuż jej południowej krawędzi wprowadzić pasmo zieleni z ciągiem rekreacyjnym łączące jednostki N.24c.ZP i N.23a.ZL, w jednostce N.26h.MN w pasie szerokości 150,0 m od drogi Jamno-Łabusz zabudowa jednorodzinna ekstensywna – w układzie wolnostojącym			
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-0,25 przy wysokości do 9,0 m, dla zabudowy usługowej 0,1-0,9 przy wysokości do 12,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym			
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania			
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Koszalińskiej i projektowanych obwodnic			
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy, projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin oraz przebudowa istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych. W jednostkach N.26c.MN, N.26d.MN i N.26f.MN dopuszcza się korektę lokalizacji istniejącego gazociągu w/c. i zlokalizowania go we wspólnym „korytarzu” z projektowanym gazociągiem w/c, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi zbiorczej (015KD.Z)			
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”			
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7				



Jednostka strukturalna	N – PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.27.MN - 6,78 ha</b> <b>N.28.MN - 25,07 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>31,85</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> historyczne układy ruralistyczne o typie owalnicowym (Jamno) oraz placowym (Łabusz) z zachowanymi układami sieci drożnej oraz zwartą zabudową zagrodową, współczesne obiekty mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, kościół parafialny z dawnym cmentarzem obsadzonym drzewostanem, wolnostojące obiekty usług podstawowych (szkoła, sklepy, świetlica), usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa zwierząt, obiekty wpisane do rejestru zabytków: Kościół filialny p.w. Matki Boskiej Różańcowej w Jamnie</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, w tym turystyczne oraz usługi typu podstawowego; dopuszcza się zabudowę wielorodzinną</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i rewitalizacja zabudowy istniejącej, rozbudowa istniejącej funkcji dominującej, adaptacja zabytkowej zabudowy zagrodowej do funkcji usługowej, w tym turystycznej i agroturystycznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabytkowe zespoły ruralistyczne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o cechach zabudowy zagrodowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,2 przy wysokości do 12,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa zwierząt, ochrona drzew – proponowane pomniki przyrody</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy A i B ochrony konserwatorskiej, obiekty wpisane do rejestru zabytków: Kościół filialny p.w. Matki Boskiej Różańcowej w Jamnie, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniemi planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Unii Europejskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.29.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>6,54</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny polderów łąkowych, użytki rolne i zielone
	<b>Struktura władania:</b> mieszana- grupy wiodące: 7.1; 4
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie oraz typu podstawowego
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się adaptację zabudowy jednorodzinnej, obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja przestrzeni rolniczej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami o powtarzalnej formie architektonicznej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Sportowej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.30a.UT/MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>59,27</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne, łąkowe, rekreacji, enklawy zieleni wysokiej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> tereny zmeliorowane z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi turystyki i rekreacji, mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej. Wzdłuż nabrzeża jeziora wydziela się pas o szerokości 50,0 m jako obszar przestrzeni publicznej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z obsługą turystyki, w tym turystyki wodnej, sportu, budynki rekreacji indywidualnej, zieleń parkowa, ciągi piesze, polany rekreacyjne i namiotowe, tereny obsługi komunikacji, w tym parkingi karawaningowe</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nowa struktura funkcjonalna, wymagana zmiana stosunków wodnych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty usług turystycznych, komponowane zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz budynków do rekreacji indywidualnej, wydzielone powierzchnie parkingowe i pól namiotowych. Wzdłuż nabrzeża jeziora wydziela się pas o szerokości 50,0 m, uformowany jako promenada nadwodna z bezpośrednim dostępem do przystani cumowniczej oraz z elementami zieleni, obiektami małej architektury oraz obiektami towarzyszącymi funkcji dominującej, w pasie tym dopuszcza się dominanty przestrzenne dla funkcji usług turystycznych, ich wysokość oraz % zabudowy w obszarze pasa należy uściślić na etapie opracowania planu miejscowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-0,6 przy wysokości do 9,5m oraz dla obiektów usługowych 0,9-2,9 przy wysokości do 16,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> budynki do rekreacji indywidualnej sytuować w odległości min. 350,0 m od nabrzeża jeziora Jamno</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych; istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowane geostanowisko – klif nad jeziorem Jamno</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.30b.UT/MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>98,07 ha</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne, łąkowe, rekreacji, enklawy zieleni wysokiej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> teren jednostki częściowo w obszarze polderu Dobiesławiec-niekorzystne warunki gruntowo-wodne; tereny zmeliorowane z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi turystyki i rekreacji, mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej. Wzdłuż nabrzeża jeziora wydziela się pas o szerokości 50,0 m jako obszar przestrzeni publicznej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z obsługą turystyki, w tym turystyki wodnej, sportu, mieszkalnictwo wielorodzinne (max. cztery lokale mieszkalne), zieleń parkowa, ciągi piesze, polany rekreacyjne i namiotowe, tereny obsługi komunikacji, w tym parkingi karawaningowe, dopuszcza się tworzenie zbiorników i kanałów wodnych o funkcji rekreacyjnej, w obszarze przyległym do oczyszczalni w pasie o szerokości 150,0 m dopuszcza się wyłącznie ciągi i polany rekreacyjne, parkingi oraz obiekty małej architektury</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nowa struktura funkcjonalna, wymagana zmiana stosunków wodnych i zabezpieczenia przeciwpowodziowe
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty usług turystycznych, komponowane zespoły zabudowy mieszkaniowej, wydzielone powierzchnie parkingowe i pól namiotowych, wykształcenie przestrzeni publicznych w oparciu o utworzenie głównej osi kompozycyjnej na kierunku północ-południe wprowadzającej w obszar nabrzeża jeziora Jamno. Wzdłuż nabrzeża jeziora wydziela się pas o szerokości 50,0 m, uformowany jako promenada nadwodna z bezpośrednim dostępem do przystani cumowniczej oraz z elementami zieleni, obiektami małej architektury oraz obiektami towarzyszącymi funkcji dominującej, w pasie tym dopuszcza się dominanty przestrzenne dla funkcji usług turystycznych, ich wysokość oraz % zabudowy w obszarze pasa należy uściślić na etapie opracowania planu miejscowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-0,6 przy wysokości do 9,5m oraz dla obiektów usługowych 0,9-2,9 przy wysokości do 16,0 m.. Zaleca się posadowienia parterów budynków na rzędnej powyżej 1,5 mnpm</p> <p><b>Ograniczenia:</b> jednostka częściowo w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (polder Dobiesławiec - chroniony wałem w klasie IV), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych; istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowane geostanowisko – klif nad jeziorem Jamno</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno
Nr jednostki planistycznej	<b>N.31.ZP/UT</b>
Powierzchnia (ha)	<b>35,60</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne, uprawy sadownicze i ogrodnicze, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> teren zmeliorowany, obszar w sąsiedztwie jeziora wymaga działań ochrony przeciwpowodziowej wg ustaleń ogólnych pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”, teren w sąsiedztwie występowania roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową – lokalizację zabudowy należy uściślić na etapie opracowania planu miejscowego</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> zieleń urządzona z elementami zagospodarowania turystycznego</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z obsługą turystyki (przystań wodna) i sportu, budynki rekreacji indywidualnej, ciągi piesze, polany rekreacyjne i namiotowe, zbiorniki wody rekreacyjno-retencyjne, istniejąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nowa struktura funkcjonalna, wymagana zmiana stosunków wodnych i zabezpieczenia przeciwpowodziowe
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty obsługi turystycznej oraz zorganizowane zespoły budynków do rekreacji indywidualnej, wydzielone powierzchnie parkingowe i pól namiotowych, polany rekreacyjne, pola golfowe</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-0,3 przy wysokości do 7,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym. Powierzchnia zabudowy obiektami – max.15% powierzchni jednostki planistycznej</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z projektowanych ulic w klasie lokalnej</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin oraz przebudowa istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych, istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>

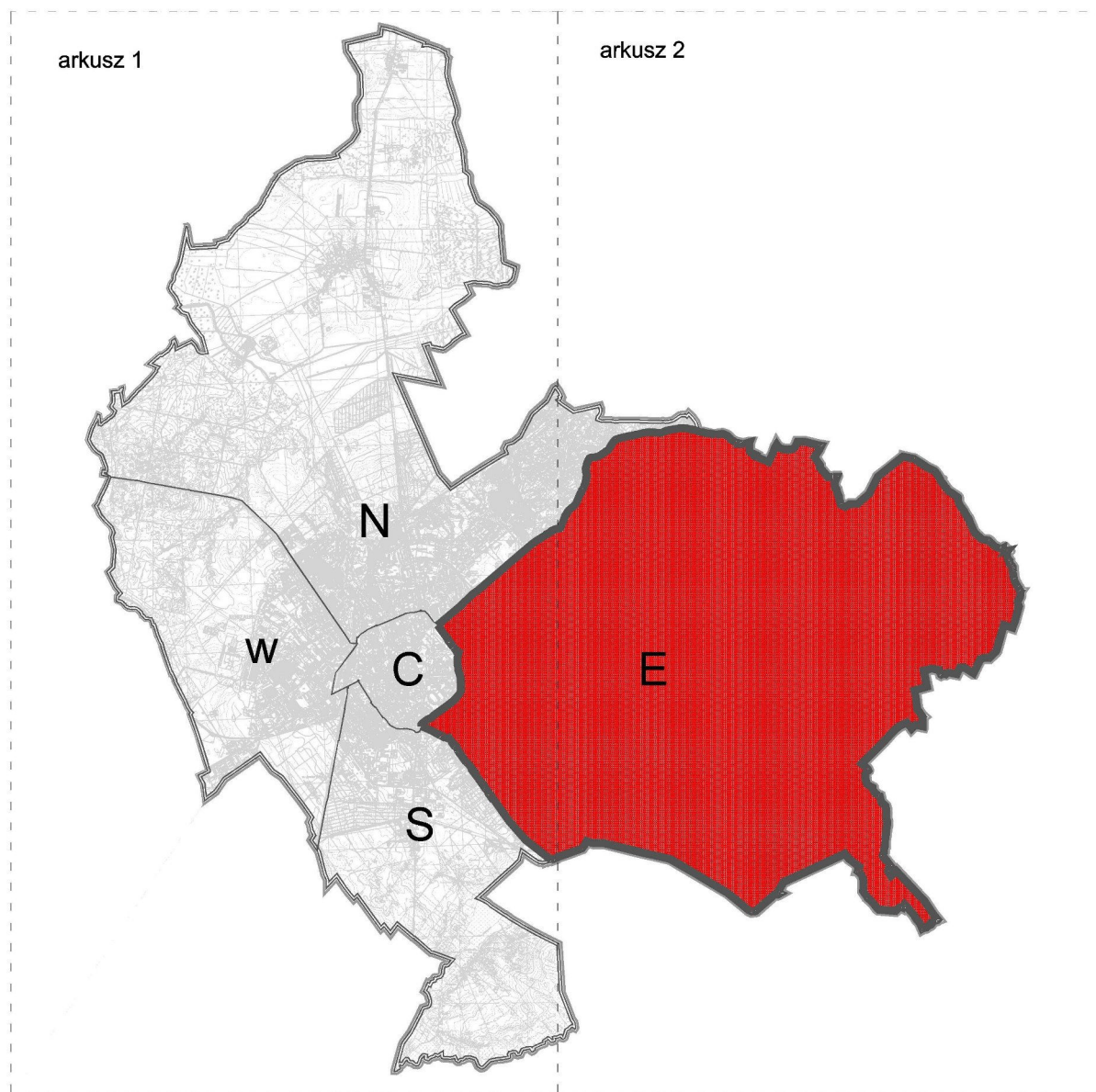




Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.32.UT/MN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>29,51</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne i łąkowe, tereny sportu i rekreacji, enklawy zieleni wysokiej, obiekty mieszkalne i usługowe</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa roślin</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi turystyczne i rekreacji, mieszkalnictwo jednorodzinne</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z obsługą turystyki (przystań wodna) i sportu, budynki do rekreacji indywidualnej, zieleni parkowa, ciągi piesze, polany rekreacyjne i namiotowe, tereny obsługi komunikacji: parkingi karawaningowe</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nowa struktura funkcjonalna; w strefie E ochrony konserwatorskiej (ekspozycji) – utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu, a w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych i liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji we współdziałaniu z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w celu wykluczenia elementów zakłócających wgląd na zabytkowy zespół wsi Łabusz
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty obsługi turystycznej oraz komponowane zespoły budynków rekreacji indywidualnej, wydzielone powierzchnie parkingowe i pól namiotowych, wykształcenie przestrzeni publicznych, dopuszcza się dominantę przestrzenną</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-0,5 przy wysokości do 9,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym</p> <p><b>Ograniczenia:</b> jednostka częściowo w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (polder Łabusz - chroniony wałem w klasie IV), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin oraz przebudowa istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych, istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa roślin</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy E, W II i W III ochrony konserwatorskiej</p>



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA WSCHÓD (E)





Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny
Nr jednostki planistycznej	<b>E.01a.U</b> – 7,77 ha <b>E.01b.U</b> – 7,90 ha <b>E.01c.U</b> – 0,68 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>16,36</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi: szkolnictwa wyższego, administracji, obiektami usług typu podstawowego, obsługi komunikacji; enklawa zabudowy jednorodzinnej, tereny sportu, tereny zieleni naturalnej i działkowej. Sieni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.3; 1.4; 4.1; 15.3 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje <b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie, w terenach E.01a.U i E.01b.U usługi centrotwórcze <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi pozostałe, zieleń parkowa, obsługa komunikacji, w jednostce E.01b.U dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego; w jednostce E.01c.U dopuszcza się funkcję mieszkaniową
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kontynuacja funkcji dominującej, likwidacja ogrodów działkowych, w terenie E.01a.U istniejąca zabudowa mieszkaniowa do zachowania
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> śródmiejski charakter zabudowy o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych <b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-3,0 przy wysokości do 25,0 m <b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej <b>Komunikacja:</b> obsługa z ulic: Monte Casino, Fałata i Orłąt Lwowskich <b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy <b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> na terenie E.01c.U strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD	
Osiedle	Jedliny	
Nr jednostki planistycznej	<b>E.02a.US/ZP – 17,14 ha</b> <b>E.02b.US/ZP – 12,76 ha</b>	<b>E.02c.US/ZP – 114,53 ha</b> <b>E.02d.U/ZP – 9,78 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>154,21</b>	
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny sportu i rekreacji (stadiony, ścieżki zdrowia, tory saneczkowe i trasy narciarskie), tereny zieleni naturalnej i leśnej, na terenie jednostki E.02c.US/ZP usługi kultu religijnego (historyczny ośrodek pielgrzymkowy, obecnie Sanktuarium Maryjne, rezerwat archeologiczny na Górze Chełmskiej), szlaki: turystyczne i pielgrzymkowe; trakt pieszy na Górę Chełmską. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 4.1	
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona gatunkowa roślin, obiekty w rejestrze zabytków: szczyt Góry Chełmskiej, wieża widokowa na Górze Chełmskiej	
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują	
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi sportu, rekreacji i zieleni parkowej, na terenie E.02c.US/ZP park leśny i usługi centrotwórcze religijno-kulturowe oraz sportów (w tym zimowych) i rekreacji	
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, tereny obsługi komunikacji, w jednostce E.02a.US/ZP dopuszcza się organizowanie tymczasowych giełd handlowych, w jednostce E.02b.US/ZP dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w jednostce E.02d.U/ZP (na północno wschodnim obrzeżu kompleksu leśnego) dopuszcza się usługi kultury (park etnograficzny)	
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wykształcenie pasma zieleni parkowej o szerokości min. 100,0 m, (dopuszcza się zawężenie do 50 m na wysokości jednostki E.01a.U) z główną promenadą pieszą, łączącego park śródmiejski z Górą Chełmską; zagospodarowanie terenu Góry Chełmskiej zapewniające bezkolizyjne funkcjonowanie funkcji kultu religijnego i sportowo-turystycznej	
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty lub kompleks obiektów, wykształcenie przestrzeni publicznych, niezakłócony widok z głównego ciągu pieszego na Górę Chełmską	
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-3,0 przy wysokości do 20,0 m	
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują	
	<b>Komunikacja:</b> obsługa z ulic: Orłąt Lwowskich, Rolnej i Słupskiej	
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy	
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona gatunkowa roślin	
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> , strefy A i W II ochrony konserwatorskiej, obiekty w rejestrze zabytków: szczyt Góry Chełmskiej, wieża widokowa na Górze Chełmskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7., proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”	



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo, Jedliny, Lubiato
Nr jednostki planistycznej	<b>E.03a.ZL- 83,88 ha</b> <b>E.03b.ZL- 441,79 ha</b> <b>E.03c.ZL- 1438,34 ha</b> <b>E.03d.ZL- 425,78 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>2389,79</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> komunalny kompleks leśny; oznakowane szlaki turystyczne <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.2 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”; w jednostce E.03b.ZL istniejący rezerwat przyrody „Bielica”; w jednostce E.03c.ZL istniejące użytki ekologiczne, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt; ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, teren w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, lasy ochronne <b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna, gospodarka leśna <b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa lasów (budynki służbowe ALP), turystyka (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne), obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> w jednostce E.03a.ZL dopuścić przekształcenia w kierunku zieleni naturalnej i parkowej, w jednostce E.03c.ZL dopuścić zagospodarowanie rekreacyjne wokół istniejących zbiorników wodnych, korytarze ekologiczne dla migracji zwierząt do jednostki E.14.ZN
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks leśny <b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy <b>Ograniczenia:</b> nie występują <b>Komunikacja:</b> obsługa z ulic: Gdańskiej, Słupskiej, Zwycięstwa, Lubiato
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy <b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową. Od projektowanego GPZ 110/15 kV zlokalizowanego w jednostce urbanistycznej E.11a.MN przewiduje się wybudowanie dwutorowej linii 110 kV <b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, na terenie E.03b.ZL istniejący rezerwat przyrody „Bielica”, na terenie E.03c.ZL istniejące użytki ekologiczne, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt; ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, teren w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych; proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, na terenie E.03c.ZL proponowany użytek ekologiczny (UE11) oraz proponowane geostanowiska „Chełmska Góra” i „Koszalin-Rokosowo”, lasy ochronne <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.04a.MW - 12,74 ha</b> <b>E.04b.MW- 30,49 ha</b> <b>E.04c.MW- 22,96 ha</b> <b>E.04d.MW- 18,90 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>85,09</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wzdłuż ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa zabudowa śródmiejska mieszkalno-usługowa, enklawy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz ogrodów działkowych, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe, zespoły zabudowy garażowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 1.6; 2.4; 4.1; 7.2;
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren E.04c.MW teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej, usługi, w tym usługi typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych, przekształcenia zabudowy wzdłuż ul. Zwycięstwa z mieszkalnej na mieszkalno-usługową i usługową, likwidacja ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przebudowy
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz likwidacji infrastruktury zbędnej
	<b>Ochrona przyrody:</b> teren E.04c.MW położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowione i proponowane pomniki przyrody
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy A, B, W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.05a.MS - 7,99 ha</b> <b>E.05b.MS - 5,46 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>13,45</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wzdłuż ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa zabudowa śródmiejska mieszkalno-usługowa, enklawy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz ogrodów działkowych, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe, zespoły zabudowy garażowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren E.05b.MS położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> śródmiejska (usługowo-mieszkalna) oraz mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, w terenie E.05a.MS/UC dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych, przekształcenia zabudowy wzdłuż ul. Zwycięstwa z mieszkalnej na mieszkalno-usługową i usługową, likwidacja ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy z dopuszczeniem przebudowy na obszarze u zbiegu ulic Zwycięstwa i Matejki</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-3,5 przy wysokości do 25,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz likwidacji infrastruktury zbędnej</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> teren E.05b.MS położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy A, B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.06a.MN –25,68 ha</b> <b>E.06b.MN –15,08 ha</b> <b>E.06c.MN – 5,52 ha</b> <b>E.06d.MN –12,35 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>58,63</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokiej intensywności, enklawy zabudowy wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 2.4; 4.2; 5.1; 7.2; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> fragment terenu położony w istniejącej bezpośredniej i pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, obiekty wpisane do rejestru zabytków: willa ul. Piłsudskiego 53 na terenie E.06a.MN
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, usługi centrotwórcze na styku z terenem E.02a.US/ZP, usługi typu podstawowego i ponadpodstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów wzdłuż ul. Oskara Langego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-1,9 przy wysokości do 18,0m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego, Zwycięstwa i Wojska Polskiego
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> teren E.06d.MN położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> na terenie E.06a.MN willa przy ul. Piłsudskiego 53 wpisana do rejestru zabytków, strefy A i B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7





Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Wspólny Dom
Nr jednostki planistycznej	<b>E.07.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>10,50</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami użyteczności publicznej, szkolnictwo wyższe, enklawy zabudowy wielo-i jednorodzinnej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> fragment terenu położony w istniejącej bezpośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, teren w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, starodrzew stanowiący pozostałość historycznego tzw. Nowego cmentarza żydowskiego wraz z tablicą pamiątkową</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, istniejąca zabudowa jednorodzinna, usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego w kierunku wykształcenia struktury śródmiejskiej wzdłuż ul. Wojska Polskiego
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> śródmiejski charakter zabudowy o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 18,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Wojska Polskiego</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> teren położony w istniejącej bezpośredniej i pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, starodrzew stanowiący pozostałość historycznego tzw. Nowego cmentarza żydowskiego</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniemi planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7, tablica upamiętniająca istnienie historycznego tzw. Nowego cmentarza żydowskiego</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo, Rokosowo, Wspólny Dom, Jedliny
Nr jednostki planistycznej	<b>E.08a.UI- 115,13 ha</b> <b>E.08b.UI- 35, 87 ha</b> <b>E.08c.UI- 10,32 ha</b> <b>E.08d.UI- 6,69 ha</b> <b>E.08e.UI- 18,50 ha</b> <b>E.08f.UI- 10,54 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>197,05</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami kubaturowymi i urządzeń terenowych, zabudowa zamieszkania zbiorowego, zieleń naturalna. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.1; 1.2 ; 1.3 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> na terenach E.08f.UI i E.08g.UI istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, tereny: E.08a.UI, E.08b.UI, E.08f.UI i E.08g.UI położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, teren E.08b.UI w pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, na terenie E.08a.UI grodzisko nizinne w rejestrze zabytków <b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi inne <b>Funkcje uzupełniające:</b> w jednostce E.08a.UI dopuszcza się przebiegi układów komunikacyjnych w klasie zbiorczej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nie ustala się
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> nie ustala się <b>Zasady zabudowy:</b> nie ustala się <b>Ograniczenia:</b> tereny zamknięte; w granicach jednostki E.087a.UI zlokalizowany obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych” <b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego, Wojska Polskiego i Zwycięstwa <b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz rozbudowy <b>Ochrona przyrody:</b> na terenach E.08f.UI i E.08g.UI istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, tereny: E.08a.UI, E.08b.UI, E.08f.UI i E.08g.UI, E.08h.UI położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, teren E.08b.UI w pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, na terenach E.08a.UI, E.08b.UI obszar cenny przyrodniczo OC1, na terenach E.08e.UI i E.08f.UI proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> na terenie E.08a.UI grodzisko nizinne w rejestrze zabytków; strefy A, B, WI, VIII ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Wspólny Dom, Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.09.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>38,55</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi: szkolnictwo wyższe i oświata, służba zdrowia (szpitale: wojewódzki, psychiatryczny, częściowo zrealizowane obiekty szpitala wojewódzkiego (budowa zaniechana), enklawy zabudowy mieszkaniowej, usług komunalnych, magazyny i składy, enklawy zieleni naturalnej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 1.4</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie: szkolnictwo wyższe i oświata, służba zdrowia</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z funkcją dominującą, zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej istniejącej</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, przebudowa, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące zespoły zabudowy, wykształcenie przestrzeni publicznych, istniejące zespoły zieleni wysokiej do zachowania i adaptacji na zieleń parkową</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 18,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz powiększania powierzchni istniejących terenów mieszkaniowych</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Chałubińskiego</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy oraz rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniemi planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo, Wspólny Dom, Śródmieście
Nr jednostki planistycznej	<b>E.10a.ZP- 7,76 ha</b> <b>E.10b.ZP- 11,72 ha</b> <b>E.10c.ZP- 11,56 ha</b> <b>E.10d.ZP- 37,57 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>69,33</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ciąg zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki, zespoły ogrodów działkowych, ośrodek szkolno-wychowawczy
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony w istniejącej bezpośredniej i pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych oraz w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona gatunkowa zwierząt, ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń parkowa – obszary przestrzeni publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna, rekreacja – ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, usługi jak: gastronomia, w jednostce E.10a.ZP istniejący ośrodek szkolno-wychowawczy wraz z funkcją zamieszkania zbiorowego, w jednostce E.10b.ZP projektowany zbiornik wodny retencyjno-rekreacyjny, w jednostce E.10d.ZP istniejące ogrody działkowe z dostępem publicznym do głównych ciągów komunikacyjnych
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja ogrodów działkowych, wprowadzanie zieleni urządzonej, rehabilitacja wartości przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks zieleni z ciekim wodnym
	<b>Zasady zabudowy:</b> dopuszcza się urządzenia i obiekty do obsługi rekreacyjno-turystycznej
	<b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostek znajdują się obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią (rejonie rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy 4-go Marca
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy, regulacja koryta rzeki Dzierżęcinki z obiektami hydrotechnicznymi
	<b>Ochrona przyrody:</b> teren położony w istniejącej bezpośredniej i pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych oraz w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa zwierząt, ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy K i W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD		
Osiedle	Rokosowo, Lubiatowo		
Nr jednostki planistycznej	E.11a.MN- 108,39 ha	E.11f. MN- 59,97 ha	E.11k.MN- 5,92 ha
	E.11b.MN- 81,47 ha	E.11g.MN- 94,94 ha	E.11l. MN- 26,37 ha
	E.11c.MN- 40,21 ha	E.11h.MN- 5,98 ha	E.11m.MN- 29,29 ha
	E.11d.MN- 51,71 ha	E.11i. MN- 7,64 ha	E.11n. MN- 34,73 ha
	E.11e.MN- 35,56 ha	E.11j. MN- 2,27 ha	
Powierzchnia ogółem (ha)	584,45		
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oraz wielorodzinnej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi kultu religijnego (kościół), usługi pozostałe, wzdłuż ulicy Zwycięstwa i Lubiatowskiej zabudowa produkcyjno-rzemieślnicza, enklawy zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, upraw polowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 2.4; 4.1; 5.1; 7.2; 7.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> na terenach E.11f.MN, E.11h.MN, E.11k.MN istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, częściowo na terenie E.11g.MN złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostkach E.11f.MN i E.11g.MN linia elektroenergetyczna 110kV</p>		
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, jednostki E.11.f-n w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, w tym usługi typu podstawowego, istniejąca zabudowa produkcyjno-rzemieślnicza, w terenach E.11a.MN, E.11c.MN, E.11f.MN, E.11g.MN E.11i.MN, E.11k.MN, E.11l.MN, E.11m.MN, E.11n.MN zieleń parkowa</p>		
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa istniejącej funkcji dominującej z towarzyszącym programem usług typu podstawowego</p>		
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,9; dla zabudowy ekstensywnej 0,1-0,25 przy wysokości do 9,5 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, zakaz zabudowy w granicach projektowanego użytku ekologicznego EU13</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Zwycięstwa, Lubiatowskiej i Wojska Polskiego</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy, przebudowa istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> na terenach E.11f.MN, E.11h.MN, E.11k.MN istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, na terenie E.11f.MN proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, strefa pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowione i proponowane pomniki przyrody, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, obszar cenny przyrodniczo OC1, proponowane użytki ekologiczne</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B, K, W II i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>		



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.12a.Ł- 36,53 ha</b> <b>E.12b.Ł- 104,72 ha</b> <b>E.12c.Ł- 17,00 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>158,53</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> : tereny polderów łąkowych, użytki rolne i zielone <b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.1; 1.7 <b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> fragmenty terenów położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona gatunkowa zwierząt i roślin, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, na terenie E.12b.Ł grodzisko nizinne w rejestrze zabytków, na terenie E.12c.Ł. złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino” <b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostkach E.12b.Ł i E.12c.Ł linia elektroenergetyczna 110kV
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń łąkowa naturalna <b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja przestrzeni rolniczej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> otwarta przestrzeń niskiej zieleni naturalnej łąkowej, komponowana grupami zieleni wysokiej <b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy <b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostki E.12b.Ł zlokalizowany obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych” <b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Lubiatowskiej i projektowanej obwodnicy klasy zbiorczej <b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do przebudowy celem odprowadzenia wód deszczowych, istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy <b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii na linię dwutorową <b>Ochrona przyrody:</b> fragmenty terenów położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa zwierząt i roślin <b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> na terenie E.12b.Ł grodzisko nizinne w rejestrze zabytków; strefy W I i W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.13.WS</b>
Powierzchnia (ha)	<b>132,31</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny wód powierzchniowych śródlądowych, obszar części jeziora Lubiatowskiego (w granicach administracyjnych miasta Koszalin)
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący rezerwat „Jezioro Lubiatowskie”, ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> wody śródlądowe z zielenią przybrzeżną wokół jeziora
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> ekoturystyka: punkty obserwacyjne, wędkowanie
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> tafla wody z otuliną zieleni naturalnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> bez zabudowy
	<b>Ograniczenia:</b> obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia ogólne pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Lubiatowskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do zachowania i przebudowy w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący rezerwat „Jezioro Lubiatowskie”, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa zwierząt
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje	



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.14.ZN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>50,30</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleń naturalna niska bagienna oraz leśna, linia elektroenergetyczna 110 kV
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.7
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> otulina rezerwatu przyrody „Jezioro Lubiatowskie”, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna, korytarze ekologiczne dla migracji zwierząt
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> ekoturystyka: ścieżki dydaktyczne, punkty obserwacyjne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian, korytarze ekologiczne dla migracji zwierząt do jednostki E.03d.ZL
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie stanu istniejącego
	<b>Zasady zabudowy:</b> bez zabudowy
	<b>Ograniczenia:</b> teren jednostki częściowo w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia ogólne pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Lubiatowskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do zachowania i przebudowy w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejąca otulina rezerwatu przyrody „Jezioro Lubiatowskie”, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej





Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.15.MW/MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>27,11</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej z usługami, enklawy zieleni naturalnej, uprawy polowe i ugory</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> przebiegi magistralnych sieci inżynierskich</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej oraz w zabudowie jednorodzinnej intensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja upraw polowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Sybiraków i projektowanej obwodnicy w klasie zbiorczej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.16a.U/UC – 28,50 ha</b> <b>E.16b.U – 6,68 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>35,18</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usług handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , ogrody działkowe, nieużytki. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 11.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren E.16a.U/UC położony częściowo w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, teren E.16b.U w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie, centrum handlowo-usługowe – w terenie E.16a.U/UC galeria handlowa z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> kontynuacja nowej struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,4-1,9 przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Gnieźnieńskiej i Sybiraków
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> tereny położone w strefie pośredniej ochrony ujęcia wód podziemnych oraz w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”	



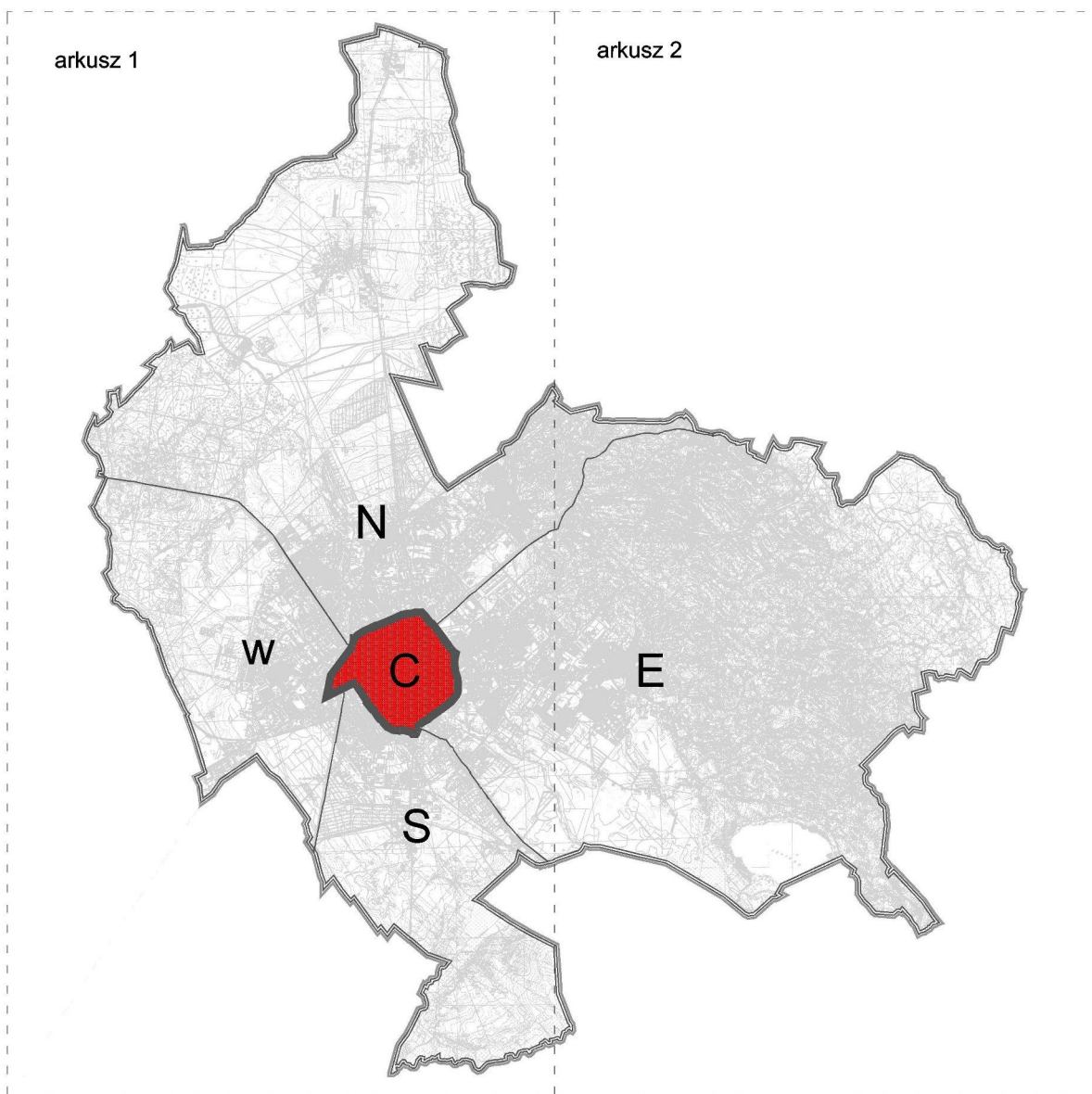
Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.17a.MN- 15,34 ha</b> <b>E.17b.MN- 5,25 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>20,59</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zespoły i pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej z usługami, enklawy zieleni naturalnej, uprawy polowe i ugory</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren E.17b.MN położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, teren E.17a.MN w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> przebiegi magistralnych sieci inżynierskich</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej oraz usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja upraw polowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-2,5 przy wysokości do 12,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Sybiraków i projektowanej obwodnicy w klasie zbiorczej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> tereny położone w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych oraz w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Śródmieście
Nr jednostki planistycznej	<b>E.18.U</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>23,94</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły i pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, usługi, bazy transportowe i składy oraz enklawy zieleni naturalnej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa, usługi, w tym typu podstawowego, obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja składów i zabudowy parterowej magazynowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wymóg uporządkowania struktury przestrzennej oraz wprowadzenia zabudowy o charakterze śródmiejskim
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Gnieźnieńskiej i Modrzejewskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniemi planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7	



# JEDNOSTKA STRUKTURALNA CENTRUM (C)





Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Śródmieście
Nr jednostki planistycznej	<b>C.01.MS</b>
Powierzchnia (ha)	<b>17,87</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> historyczne centrum miasta, zwarta, kwartałowa zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, obiekty usługowe wolnostojące. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.4; 4.1; 5.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren Śródmieścia wraz z otaczającymi relikdami murów obronnych oraz obiekty: kościół katedralny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, kaplica zamkowa, kościół pw. św. Józefa Oblubieńca, Pałac Biskupi, dom kata, Pałac Ślubów, dom mieszczański ul. B. Chrobrego 6 - wpisane do rejestru zabytków
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej oraz śródmiejska (usługowo-mieszkalna), usługi centrotwórcze
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych)
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej - kwartałowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,5-2,9 przy wysokości do 16,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Zwycięstwa, Młyńskiej, 1-go Maja
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> teren Śródmieścia wraz z otaczającymi relikdami murów obronnych oraz obiekty: kościół katedralny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, kaplica zamkowa, kościół pw. św. Józefa Oblubieńca, Pałac Biskupi, dom kata, Pałac Ślubów, dom mieszczański ul. B. Chrobrego 6 - wpisane do rejestru zabytków, strefy A i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



Jednostka strukturalna	C – CENTRUM
Osiedle	Śródmieście, Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>C.02.MS</b>
Powierzchnia (ha)	<b>39,12</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, w tym usług typu podstawowego, zespół obiektów produkcyjnych (browar), drobne enklawy zieleni wysokiej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.4; 4.1; 5.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> część terenu w strefie pośredniej ochrony ujęcia wód podziemnych, obiekt kaplicy św. Gertrudy wpisany do rejestru zabytków</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> śródmiejska (usługowo-mieszkalna), usługi centrotwórcze</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja zabudowy o niskiej intensywności, rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych), stniejąca funkcja produkcyjna do zachowania do czasu zapotrzebowania na funkcję usługową
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,2-4,5 przy wysokości do 18,0 m, dopuszcza się dominanty przestrzenne o wysokości do 35 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Zwycięstwa, Połczyńskiej, Komisji Edukacji Narodowej i Jana z Kolna</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> część terenu w strefie pośredniej ochrony ujęcia wód podziemnych, ochrona drzew – proponowany pomnik przyrody</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekt zabytkowej kaplicy wpisany do rejestru zabytków, strefy A, B, K, W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7, rekomendowane dobra kultury współczesnej: dom handlowy „Saturn”</p>



Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Nowobramskie, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.03.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>17,75</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zespół zabudowy wielorodzinnej osiedlowej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, w tym usług typu podstawowego, drobne enklawy zieleni wysokiej, wolnostojące zespoły garażowe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.4; 4.1;13.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> willa z budynkiem dawnej wędzarni przy ul. Jana z Kolna 38 wpisana do rejestru zabytków
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej z pełnym programem usług typu podstawowego
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> śródmiejska mieszkalno-usługowa
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja zabudowy o niskiej intensywności, rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych)
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9-2,9 przy wysokości do 35,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Niepodległości, Spółdzielczej i Jana z Kolna
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> willa z budynkiem dawnej wędzarni przy ul. Jana z Kolna 38 wpisana do rejestru zabytków, strefy B i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7





Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.04.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>23,74</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zespół zabudowy wielorodzinnej osiedlowej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, w tym usług typu podstawowego, drobne enklawy zieleni wysokiej, wolnostojące zespoły garażowe, zakład karny. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 4.1; 5.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, usługi typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja zabudowy o niskiej intensywności, rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy, likwidacja zakładu karnego, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych)
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,2-3,5 przy wysokości do 35,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Młyńskiej, Batalionów Chłopskich i Podgórznej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B, K i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7	



Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Śródmieście, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.05.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>20,67</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa śródmiejska o funkcji usługowej, enklawy zabudowy wielorodzinnej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, obiekty infrastruktury społecznej, zespoły zieleni parkowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> część terenu w strefie pośredniej ochrony ujęcia wód podziemnych; drzewa pomnikowe; założenie przestrzenne zieleni obejmujące Park Książąt Pomorskich łącznie z ciągiem zieleni przy ul. Zwycięstwa, park przy Amfiteatrze i park im. Tadeusza Kościuszki wpisane do rejestru zabytków; obiekty wpisane do rejestru zabytków: budynek Poczty Głównej z budynkiem gospodarczym i ogrodzeniem, elewacje kamienicy przy ul. Zwycięstwa 125, willa ul. Zwycięstwa 126, domy mieszkalne Pl. Wolności 2-3, 4</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi centrotwórcze z zespołem zieleni parkowej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, usługi ogólnomiejskie, ponadpodstawowe i typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej z dopuszczeniem uzupełnień</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9-3,5 przy wysokości do 25,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Głowackiego, Andersa i Raclawickiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> ochrona drzew – pomniki przyrody ustanowione i proponowane, część terenu w strefie pośredniej ochrony ujęcia wód podziemnych</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy A, B, K i W III ochrony konserwatorskiej, założenie przestrzenne zieleni oraz obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Śródmieście, Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>C.06.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>13,95</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, zespół zabudowy wielorodzinnej osiedlowej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, w tym usług typu podstawowego, drobne enklawy zieleni wysokiej, wolnostojące zespoły garażowe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.2; 5.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, usługi typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja zabudowy o niskiej intensywności, rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy, przekształcenia wewnątrz kwartałów uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych)
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9-2,5 przy wysokości do 21,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Drzymały, Konstytucji 3-go Maja
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniemi planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



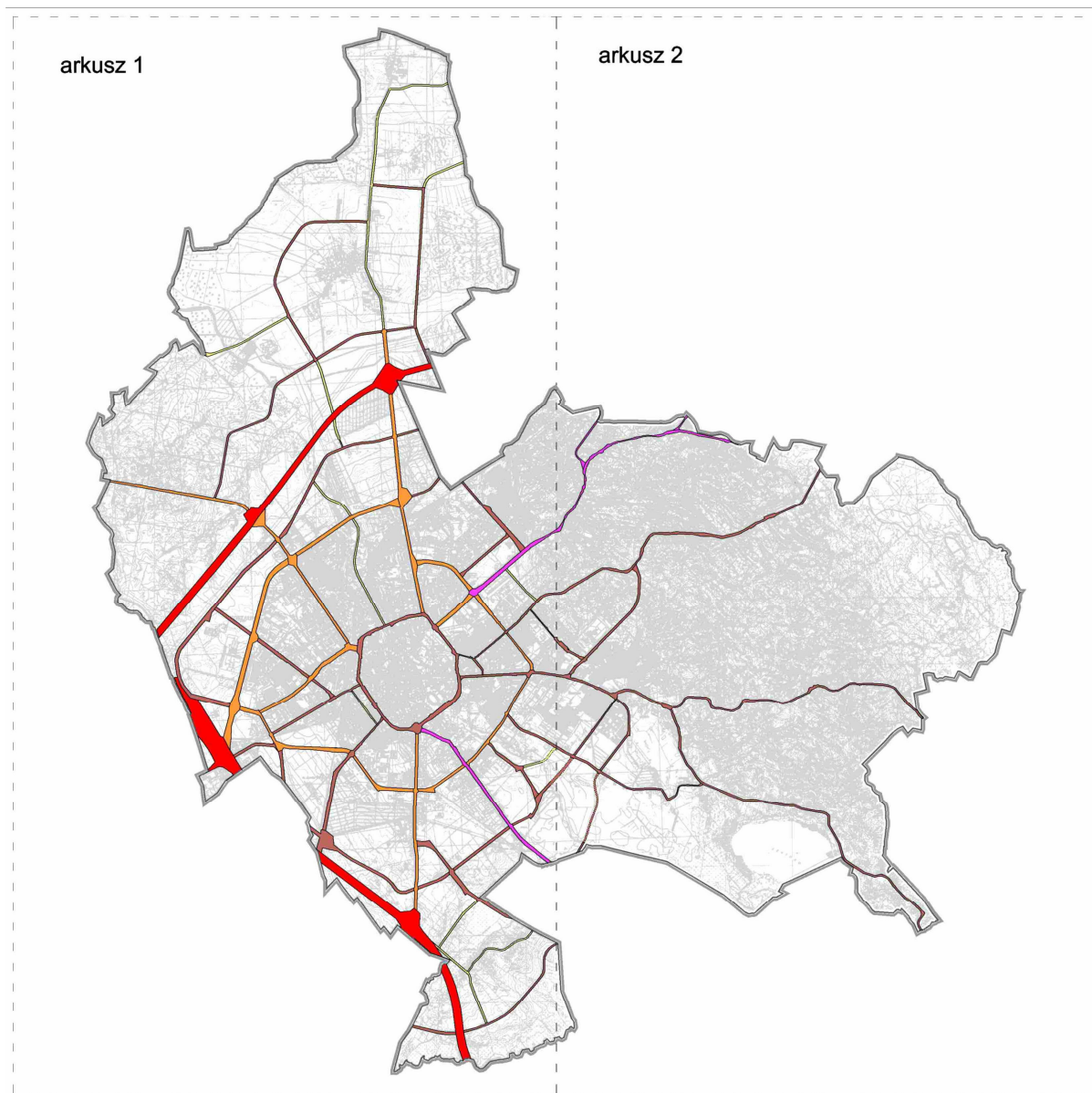
Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.07. ZP</b>
Powierzchnia (ha)	<b>45,86</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ogólnomiejski kompleks zieleni urządzonej, obiekty usługowe wolnostojące, obiekty infrastruktury społecznej (zespoły usług sportowych), obiekty mieszkaniowe jednorodzinne. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.2; 4.1; 12.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa roślin i zwierząt oraz drzew - pomników przyrody, część terenu w strefie pośredniej ochrony ujęcia wód podziemnych, teren śródmieścia Koszalina wpisany do rejestru zabytków, założenie przestrzenne zieleni obejmujące Park Książąt Pomorskich łącznie z ciągiem zieleni przy ul. Zwycięstwa, park przy Amfiteatrze i park im. Tadeusza Kościuszki (pocmentarny) wpisane do rejestru zabytków, zespół budynków dawnego młyna miejskiego wraz z dawną zagrodą rybacką wpisany do rejestru zabytków
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń urządzonej parkowa – obszar przestrzeni publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejące wolnostojące obiekty użyteczności publicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo-rowerowe, tereny sportu, polany rekreacyjne, ciek i zbiorniki wodne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa obiektów istniejących
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji układu zieleni
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostki obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Dąbrowskiego, Piastowskiej i Andersa
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy, regulacja koryta rzeki Dzierżęcinki z obiektami hydrotechnicznymi
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona drzew – ustanowionych i proponowanych pomników przyrody, część terenu w strefie pośredniej ochrony ujęcia wód podziemnych, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy K i W III ochrony konserwatorskiej, teren śródmieścia Koszalina, założenie przestrzenne zieleni oraz zespół budynków dawnego młyna miejskiego wraz z dawną zagrodą rybacką wpisane do rejestru zabytków; obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7; rekomendowane dobra kultury współczesnej: amfiteatr im. Ignacego Jana Paderewskiego, pomnik „Dziewczyna z mangustą”



Jednostka strukturalna	C – CENTRUM
Osiedle	Śródmieście, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.08a.U – 6,04 ha</b> <b>C.08b.U – 3,81 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>9,85</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> obiekty i tereny obsługi komunikacji drogowej i kolejowej (dworce: autobusowy i kolejowy), obiekty usługowe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 2.4
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> obsługa komunikacji masowej, usługi centrotwórcze – obszary przestrzeni publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przebudowa układu komunikacyjnego, likwidacja obiektów kolidujących, realizacja centrum komunikacyjno – usługowego integrującego funkcjonalnie tereny po wschodniej i zachodniej stronie trasy kolejowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespół zabudowy o charakterze śródmiejskim
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,5-3,5 przy wysokości do 25,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Szczecińskiej i Armii Krajowej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z wykazem zawartym w tomie I "Uwarunkowania rozwoju", pkt 2.4.7



## UKŁAD KOMUNIKACYJNY K





Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>001.KD.S</b>
Powierzchnia (ha)	<b>63,71</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> uprawy rolnicze, obszary leśne
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych
	<b>Kolizje, konflikty:</b> linia kolejowa relacji Szczecin-Kołobrzeg, Morska (G), ul. Władysława IV (G), ul. Gdańska (GP) – skorygowany przebieg drogi krajowej
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca;</b> droga krajowa ekspresowa nr S6
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> w miarę potrzeb obustronny system ulic obsługujących lokalnych; w przypadku wyboru wariantowego przebiegu drogi ekspresowej -S6 tereny drogi 001.KD.S należy przeznaczyć na funkcje terenów bezpośrednio przyległych: W.05d.P/U, N.05.U, N.24f.ZP, N.20.U, W.08.ZL
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.budowa nowej trasy 2.węzły wielopoziomowe z: ul. Morską, Władysława IV 3.estakada nad doliną Dzierżęcinki - możliwość przeprowadzenia głównego szlaku penetracji turystycznej wzdłuż doliny rzeki 4.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. droga krajowa klasy S -2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) lub 2x3 pasy ruchu (dwie jezdnie trzypasowe) w zależności od prognozy ruchu; 2. ulice gminne obsługujące klasy L, po obydwu stronach drogi krajowej w miarę konieczności 1x2 pasy ruchu
	<b>Ograniczenia:</b> jednostka częściowo w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz częściowo w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi-(polder Łabusz) obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Inżynieria:</b> infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą, poza korpusem drogi ekspresowej. Infrastruktura na potrzeby drogi – poza jezdniami
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>002.KD.S</b>
Powierzchnia (ha)	<b>73,69</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> obszary rolnicze
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 7.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> ul. Szczecińska (G), ul. Lechicka (Z), linia kolejowa trakcji Szczecin - Gdańsk, ul. Połczyńska (G), planowana ulica 028.KD.Z, istniejąca struktura władania
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> droga krajowa ekspresowa nr S11
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> w miarę potrzeb obustronny system ulic obsługujących lokalnych
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.budowa nowej trasy 2.węzły wielopoziomowe: ul. Połczyńska (G), ul. Szczecińska (G), wiadukt nad linią kolejowa trakcji Szczecin - Gdańsk i projektowaną (028.KD.Z) 3.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. droga krajowa klasy S -2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) lub 2x3 pasy ruchu (dwie jezdnie trzypasowe) w zależności od prognozy ruchu; 2. ulice gminne obsługujące klasy L, po obydwu stronach drogi krajowej w miarę konieczności 1x2 pasy ruchu
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą, poza korpusem drogi ekspresowej. Infrastruktura na potrzeby drogi – poza jezdniami
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefy B, W III ochrony konserwatorskiej





Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>003.KD.GP</b>
Powierzchnia (ha)	<b>18,35</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Gdańska klasy GP, kategorii drogi krajowej nr 6; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.4</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący rezerwat przyrody „Bielica”; istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> ulica nie może pełnić funkcji drogi krajowej klasy S</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna ruchu przyspieszonego pełniąca funkcję drogi krajowej nr 6 do czasu realizacji obejścia miasta Koszalina nową trasą drogi ekspresowej Szczecin – Gdańsk oznaczonej jako <b>001.KD.S</b></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> na odcinku od 005.KD.G do 013.KD.Z dopuszcza się obniżenie klasy technicznej ulicy do klasy G</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność dostosowania istniejącej ulicy do klasy technicznej GP</li> <li>2.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Oskara Lange <b>013.KD.Z</b></li> <li>3.konieczność włączenia do węzła wielopoziomowego na etapie realizacji drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b></li> <li>4.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna ruchu przyspieszonego - 2x2 pasy ruchu (dwie jezdnie dwupasowe); 2. wydzielona obustronnie dwukierunkowa droga rowerowa na odcinku od ul. Monte Cassino do ul. Oskara Lange</p> <p><b>Ograniczenia:</b> sąsiadująca zieleń wysoka</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący rezerwat przyrody „Bielica”; istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>004.KD.GP</b>
Powierzchnia (ha)	<b>11,95</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica ul. Gnieźnieńska klasy G, kategorii drogi krajowej nr 11; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony częściowo w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> ulica główna, pełniąca funkcję drogi krajowej nr 11, duża ilość skrzyżowań i zjazdów</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna ruchu przyspieszonego pełniąca funkcję drogi krajowej nr 11 do czasu realizacji obejścia miasta Koszalina nową trasą drogi ekspresowej Kołobrzeg – Poznań oznaczonej jako <b>002.KD.S</b></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> na odcinku od 005.KD.G do 012.KD.Z dopuszcza się obniżenie klasy technicznej ulicy do klasy G</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność dostosowania istniejącej ulicy do klasy technicznej GP</li> <li>2.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. 4 Marca <b>005.KD.G</b></li> <li>3.budowa skrzyżowania z drogą <b>014.KD.Z</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z drogą <b>023.KD.Z</b></li> <li>5.budowa skrzyżowania z drogą <b>025.KD.Z</b></li> <li>6.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. Ulica główna ruchu przyspieszonego - 2x2 dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu 2.wydzielona obustronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, strefa W III ochrony konserwatorskiej, obiekty do ochrony zgodnie z pkt 2.4.7, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>005.KD.G - 34,21 ha</b> <b>005a.KD.G - 2,68 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>36,89</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulice w funkcji dróg powiatowych: ul. Jana Pawła II (2x2 pasy ruchu), ul. Orłąt Lwowskich, ul. Traugutta (1x2 pasy ruchu), ul. 4 Marca (2x2 pasy ruchu), ul. Słowiańska (1x2); kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony częściowo w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> znaczne zwężenie linii rozgraniczających na odcinku ul. Traugutta i fragmencie ulicy Orłąt Lwowskich, konieczność wyłączeń i realizacji dróg dojazdowych na zapleczu, linia kolejowa</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulice główne pełniące funkcję obwodnicy śródmiejskiej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> do czasu realizacji drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b> odcinek od ul. Władysława IV do ul. Gdańskiej może pełnić funkcję drogi krajowej nr 6, po doprowadzeniu ulicy Bojowników o Wolność i Demokrację <b>006.KD.G</b> do parametrów technicznych drogi klasy G; dopuszcza się obniżenie klasy technicznej ulicy do klasy Z</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Piłsudskiego <b>018.KD.Z</b></li> <li>2.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Zwycięstwa <b>021.KD.Z</b></li> <li>3.konieczność dostosowania ul. Traugutta do przekroju 2x2</li> <li>4.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego <b>024.KD.Z</b></li> <li>5.budowa skrzyżowania z ulicą <b>024.KD.Z</b></li> <li>6.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Polczyńską <b>009.KD.G</b></li> <li>7.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Lechicką <b>028.KD.Z</b></li> <li>8.przebudowa skrzyżowania z ulicą Szczecińską <b>029.KD.Z</b> i budowa skrzyżowania z projektowaną ulicą <b>014.KD.Z</b></li> <li>9.konieczność budowy skrzyżowania z ul. Bojowników o Wolność i Demokrację <b>006.KD.G</b></li> <li>10.budowa wiaduktu nad linią kolejowa trakcji Szczecin - Gdańsk</li> <li>11.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna - 2x2 pasy ruchu na odcinkach nowo projektowanych. 2. w miarę możliwości poszerzenie ulic Traugutta i Orłąt Lwowskich do przekroju 1x4 pasy ruchu. 3. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy B, W III ochrony konserwatorskiej, obiekty do ochrony zgodnie z pkt 2.4.7, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>006.KD.G</b>
Powierzchnia (ha)	<b>31,86</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejący odcinek ulicy Bojowników o Wolność i Demokrację, w funkcji drogi powiatowej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> zbyt liczne zjazdy z ulicy do zakładów przemysłowo – skladowych, przejście przez dolinę rzeki Dzierżęcinki</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna pełniące funkcję obwodnicy śródmiejskiej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> do czasu realizacji drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b> może pełnić funkcję drogi krajowej nr 6</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność budowy ulicy od ul. Przemysłowej i przebudowy istniejącej ul. Bojowników o Wolność i Demokrację</li> <li>2.włączenie do węzła wielopoziomowego z drogą ekspresową <b>002.KD.S</b></li> <li>3.budowa skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.G</b> i <b>013.KD.Z</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z ul. Mieszka <b>030.KD.Z</b></li> <li>5.budowa skrzyżowania z ul. Morską <b>011.KD.G</b></li> <li>6.estakada nad doliną Dzierżęcinki</li> <li>7.budowa skrzyżowania z ul. Władysława IV <b>007.KD.G</b></li> <li>8.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> <li>9.konieczność scalenia działek w liniach rozgraniczających ulic</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna - 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa 3. konieczność realizacji obustronnie ulic obsługujących, lokalnych na odcinku od 005KDG do 0011KDG</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej, obiekty do ochrony zgodnie z pkt 2.4.7</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>007.KD.G</b>
Powierzchnia (ha)	<b>21,13</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica ul. Władysława IV o przekroju dwujezdniowym dwupasowym do skrzyżowania z ul. Na Skwierzynkę, dalej w kierunku Jamna o przekroju jednojezdniowym dwupasowym - w funkcji drogi powiatowej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> zbyt duże zbliżenie do zabudowy mieszkaniowej, na odcinku od al. Monte Cassino do ul. Wańkowicza – Kutrzeby</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> do czasu realizacji drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b> może pełnić funkcję drogi krajowej nr 6 na odcinku od skrzyżowania z ul. BoWiD <b>006.KD.G</b> do skrzyżowania z ul. Jana Pawła II <b>005.KD.G</b>.</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.włączenie do węzła wielopoziomowego z drogą ekspresową <b>001.KD.S</b>.</li> <li>2.budowa skrzyżowania z ulicą <b>013.KD.Z</b>.</li> <li>3.budowa skrzyżowania (dwupoziomowego) z ul. BoWiD <b>006.KD.G</b>.</li> <li>4.przebudowa skrzyżowania z ul. Akademicką</li> <li>5.przepusty ekologiczne pomiędzy jednostkami:N.22j.Ł a N.22b.Ł</li> <li>6.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna - 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>008.KD.G</b>
Powierzchnia (ha)	<b>3,97</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica ul. Fałata o przekroju 2x2 dwujezdniowym dwupasowym w funkcji drogi krajowej nr 6 na odcinku od al. Monte Cassino do ul. Gdańskiej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> dojazd do Śródmieścia
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> konieczność realizacji systemu ścieżek rowerowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna - 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>009.KD.G</b>
Powierzchnia (ha)	<b>10,82</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Połczyńska o przekroju jezdnojezdniowym dwupasowym w funkcji drogi wojewódzkiej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> mała szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, projektowany nowy przebieg ulicy od skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.G</b></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.przebudowa istniejącego odcinka do parametrów technicznych ulicy klasy.</li> <li>2.budowa skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.G</b></li> <li>3.budowa skrzyżowania z projektowanymi ulicami <b>014.KD.Z</b> i <b>026 K.DZ</b></li> <li>4.włączenie do węzła wielopoziomowego z projektowaną trasą drogi ekspresowej <b>002.KD.S</b></li> <li>5.obszar wymaga przeprowadzenia scalenia działek w liniach rozgraniczających</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna - 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. konieczność realizacji jednostronnej ulicy obsługującej, lokalnej 3. wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w projektowanym pasie drogowym</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	
Nr jednostki planistycznej	<b>010.KD.G</b>
Powierzchnia (ha)	<b>9,16</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Bohaterów Warszawy w funkcji drogi krajowej nr 6, o przekroju dwujezdniowym dwupasowym; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1. konieczność budowy skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.G</b> 2. konieczność budowy obustronnych ścieżek rowerowych dukierunkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna – przekrój 2x2 pasy ruchu
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje





Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>011.KD.G</b>
Powierzchnia (ha)	<b>20,44</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica ul. Morska o przekroju jezdnojezdniowym dwupasowym w funkcji drogi krajowej nr 11 na odcinku od projektowanej ulicy 006KDG w stronę granic administracyjnych miasta; istniejące dwa skrzyżowania z wyspą centralną u zbiegu ul. Morskiej, Bohaterów Warszawy i Armii Krajowej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący drzewostan wzdłuż ulicy</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> zbyt mała przepustowość w sezonie letnim, zbyt liczne skręty w lewo, projektowany przebieg drogi 001.KD.S</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> ulica główna pełniąca funkcję drogi krajowej nr 11, do czasu realizacji drogi ekspresowej <b>002.KD.S</b></p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>włączenie do węzła wielopoziomowego projektowanej drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b></li> <li>modernizacja i rozbudowa, obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulice</li> <li>konieczność budowy skrzyżowania z ulicą BoWiD <b>006.KD.G</b></li> <li>konieczność budowy skrzyżowania z ulicą 013.KD.Z</li> <li>konieczność realizacji systemu ścieżek rowerowych (trasa europejska)</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna – 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. na terenach sąsiednich zrealizować układ ulic lokalnych obsługujących</p> <p>3. wydzielona obustronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>012.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>24,09</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice: - Monte Cassino w funkcji drogi krajowej nr 6 na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Fałata oraz funkcji drogi powiatowej na odcinku od ul. Fałata do ul. Kościuszki; - Rotmistrza Witolda Pileckiego w funkcji drogi powiatowej; - Janka Stawisińskiego w funkcji drogi powiatowej; - Krakusa i Wandy w funkcji drogi krajowej nr 11; - Al. Armii Krajowej w funkcji drogi krajowej nr 6; - Krakusa i Wandy w funkcji drogi krajowej nr 11; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulice zbiorcze pełniące funkcję obwodnicy śródmiejskiej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b> 1.przebudowa na odcinku od ul. Fałata do ul. Zwycięstwa z przebudową skrzyżowania z ul. Zwycięstwa 2.na odcinku od ul. Bohaterów Warszawy do ul. Drzymały dopuszcza się przeprowadzenie jezdni w drugim poziomie (poniżej istniejącego terenu) 3.bezkolizyjne połączenie dworca PKP z ciągiem pieszym w ulicy Dworcowej 4.realizacja systemu ścieżek rowerowych</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulice zbiorcze – o przekroju istniejącym 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>013.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>35,24</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice: - Oskara Lange w funkcji drogi powiatowej; - Prosta w funkcji drogi gminnej; - odcinek ul. Krańcowej – w funkcji drogi gminnej; na pozostałym przebiegu uprawy polowe i ugory; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> skrzyżowanie z linią kolejową Gdańsk – Szczecin, przejście przez dolinę rzeki Dzierżęcinki</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b> 1.budowa drogi poza granicami miasta 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg 3.przebudowa skrzyżowania z ulicą <b>003K.DG</b> 4.przebudowa skrzyżowania z ul. Śniadeckich <b>017.KD.Z</b> oraz Staszica 5.zmiana linii rozgraniczających 6.budowa skrzyżowania z ul. Władysława IV <b>007.KD.G</b> 7.wiadukt nad doliną Dzierżęcinki 8.budowa skrzyżowania z ul. Morską <b>011.KD.G</b> 9.budowa skrzyżowania z ul. BoWiD <b>006.KD.G</b> i <b>005.KD.G</b> 10.przebudowa wiaduktu z linią kolejową relacji Szczecin-Gdańsk</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa na odcinku od ul. Gdańskiej do ul. Morskiej</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>014.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>27,25</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice: Dębowa – w funkcji drogi gminnej, na pozostałym przebiegu uprawy polowe i ugory; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.4; 4,1; 1.5</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg przez tereny zamknięte, istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.budowa ulicy</li> <li>2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg</li> <li>3.budowa skrzyżowania z ulicami: <b>022.K.DZ, 023.K.DZ, 024.KD.Z</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z ulicą Gnieźnieńską <b>004.KD.GP</b></li> <li>5.budowa skrzyżowania z projektowaną ulicą <b>27.K.DZ</b></li> <li>6.budowa skrzyżowania z ulicą Połczyńską <b>009.KD.G</b></li> <li>7.budowa dwupoziomowego skrzyżowania z ul. Lechicką, <b>028.KD.Z</b> oraz wiaduktu nad linią kolejową relacji Szczecin-Gdańsk</li> <li>8.budowa skrzyżowania z ulicami: <b>005.KD.G i 010.K.DG</b></li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza - 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2.wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, warunki gruntowo-wodne</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Jamno
Nr jednostki planistycznej	<b>015.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>10,51</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca droga gminna na odcinku od ul. Morskiej do ul. Koszalińskiej w Jamnie; na pozostałym przebiegu uprawy polowe i ugory</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7,2; 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg</li> <li>budowa dwóch skrzyżowania z ulicą <b>016.KD.Z</b></li> <li>przebudowa skrzyżowania z ulicą Morską <b>011.K.DG</b></li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulice zbiorcze – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowany użytek ekologiczny, strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Jamno
Nr jednostki planistycznej	<b>016.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>18,14</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> na całym przebiegu uprawy polowe i sadownicze
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7,2; 1,4
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania, projektowana droga 001.KD.S
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność budowy nowej ulicy</li> <li>2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg</li> <li>3.budowa dwóch skrzyżowań z ulicami: Północną i Łąkową w Jamnie</li> <li>4.budowa skrzyżowań z ulicami: Władysława IV – 007.KD.G, przedłużeniem ulicy Oskara Langego, planowaną 015.KD.Z oraz 013.KD.Z</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulice zbiorcze –przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) - ulicę dostosować do walorów krajobrazowych i turystycznych 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, strefa W III ochrony konserwatorskiej, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>017.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>3,12</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Śniadeckich w funkcji drogi gminnej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4,1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.przebudowa skrzyżowania z Jana Pawła II <b>005.KD.G</b> 2.przebudowa skrzyżowania z ul. O. Lange <b>013.KD.Z</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. ruch rowerowy w jezdni
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>018.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>19,19</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice w funkcji dróg powiatowych: Kościuszki, Piłsudskiego i Słupska; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, przebieg po terenach leśnych</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> dostosowanie parametrów geometrycznych do żądanej klasy technicznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulice zbiorcze – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. ruch rowerowy w jezdni na odcinku ul. Piłsudskiego, w dalszym przebiegu wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> sąsiadująca zieleń wysoka</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, strefy A, B ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”</p>





Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>019.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>6,98</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejący odcinek ul. Słonecznej w funkcji drogi gminnej; las komunalny; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg po terenach leśnych</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.budowa ulicy</li> <li>2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg</li> <li>3.budowa skrzyżowania z ulicą <b>020.KD.Z</b></li> <li>3.przebudowa skrzyżowania z ulicą Zwycięstwa <b>021.KD.Z</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z ul. Słupską <b>018.KD.Z</b></li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2.wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> sąsiadująca zieleń wysoka</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowane sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chelmska”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>020.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>3,02</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica w funkcji drogi powiatowej - ul. Tytusa Chałubińskiego, w pozostałym przebiegu teren niezagospodarowany; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> budowa skrzyżowania z ulicą Słoneczną <b>019.KD.Z</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> ulica zbiorcza – przekrój 1x2 ( jedna jezdnia dwupasowa)
	<b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu
	<b>Inżynieria:</b> projektowane sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>021.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>22,14</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica w funkcji drogi wojewódzkiej: ul. Zwycięstwa - odcinek od ul. 4 Marca do ul. Topolowej o przekroju 2x2 pasy ruchu, od ul. Topolowej do granic miasta odcinek o przekroju 1x2 pasy ruchu; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg po terenach leśnych</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.przebudowa ulicy w celu dostosowania do właściwej klasy technicznej</li> <li>2.przebudowa skrzyżowania z ulicą <b>005.K.DG</b></li> <li>3.budowa skrzyżowania z ulicą <b>019.KD.Z</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z ulicą Dębowa <b>014.K.DZ</b></li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój: 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) i 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa na odcinku od ul. 4 Marca do Topolowej, w dalszym przebiegu ruch rowerowy w jezdni</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, sąsiadująca zieleń wysoka</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w istniejącej pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych oraz w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>022.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>14,64</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica w funkcji drogi powiatowej - ul. Lubiatowska, kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca zieleń wysoka w projektowanym pasie drogowym, migracja zwierząt</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń</b></p> <p>1.budowa skrzyżowania z ulicą Zwycięstwa <b>021.KD.Z</b>, 2.przebudowa skrzyżowania z ulicą Dzierżęcińską <b>024.KD.Z</b></p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 ( jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa na odcinku od ul. 4-go Marca do Lubiatowskiej, w dalszym przebiegu ruch rowerowy w jezdni, przepusty ekologiczne dla migracji zwierząt pomiędzy jednostkami: N03d.ZL a N.14ZN</p> <p><b>Ograniczenia:</b> sąsiadująca zieleń wysoka</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, strefy K, B, W II, W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>023.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>6,67</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące odcinki ulicy Topolowej w funkcji drogi gminnej, pozostały przebieg – tereny rolne i łąkowe; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 7.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, grodzisko nizinne w rejestrze zabytków</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg.</li> <li>konieczność budowy mostu na rzece Dzierżęcince</li> <li>przebudowa skrzyżowania z ulicą Wojska Polskiego <b>024.KD.Z</b></li> <li>przebudowa skrzyżowania z ulicą Gnieźnieńską <b>004.KD.GP</b> na wysokości ul. Polnej (poza granicami administracyjnymi miasta)</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 ( jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, grodzisko nizinne w rejestrze zabytków - strefy W I, W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>024.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>9,11</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące odcinki ulicy Wojska Polskiego i Dzierżęcińskiej w funkcji drogi gminnej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 1.6</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, grodzisko nizinne w rejestrze zabytków</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.korekta parametrów technicznych w celu dostosowania jej do klasy technicznej</li> <li>2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy .</li> <li>3.przebudowa skrzyżowania z ulicą 4-go Marca <b>005.KD.G</b></li> <li>4.przebudowa skrzyżowania z ulicami: Dębową <b>014.KD.Z</b>; Topolową <b>023.KD.Z</b>; Lubiatowską <b>022.KD.Z</b></li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> teren położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, grodzisko nizinne w rejestrze zabytków - strefa W I, strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>025.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>4,66</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejący odcinek ulicy Sybiraków w funkcji drogi gminnej, pozostały przebieg – tereny rolne i łąkowe; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejąca strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność wydłużenia ulicy</li> <li>2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg</li> <li>3.konieczność budowy skrzyżowania z ulicą 4-go Marca <b>005.KD.G</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z ulicą <b>014.KD.Z</b></li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 ( jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejąca strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>026.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>7,72</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne i łąkowe
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7.2; 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania, planowany przebieg drogi ekspresowej 002.KD.S
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność budowy nowej ulicy</li> <li>2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy</li> <li>3.konieczność budowy przejazdu drogowego w miejscu kolizji z drogą ekspresową <b>002.KD.S</b></li> <li>4.budowa skrzyżowań z licami lokalnymi</li> <li>5.połączenie z ul. Lechicką 028.KD.Z (poza granicami miasta)</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa)
	<b>Ograniczenia:</b> warunki gruntowo-wodne
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej





Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>027.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>8,99</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne i ugory, na części przebiegu ulica Podmiejska
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg cieką wodnego, istniejąca ulica Podmiejska, istniejąca zabudowa, istniejąca struktura władania
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.konieczność budowy drogi 2.konieczność budowy skrzyżowania z ulicą <b>009.KD.G</b> 3.konieczność budowy skrzyżowania z projektowaną ulicą <b>014.KD.Z</b> 4.dopuszcza się w liniach regulacyjnych przeprowadzenie otwartego cieką wodnego z wykształceniem zbiornika na wysokości jednostki S.08c.U
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> warunki gruntowo-wodne
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>028.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>8,19</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Lechicka w funkcji drogi powiatowej; ogrody działkowe; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejące ogrody działkowe
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.konieczność budowy skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.G</b> 2.konieczność budowy dwupoziomowego skrzyżowania z ulicą <b>014.KD.Z</b> 3.konieczność budowy przejazdu drogowego (łącznie z przejazdem dla linii kolejowej relacji Szczecin-Gdańsk) w miejscu kolizji z drogą ekspresową <b>002.KD.S</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> ulica zbiorcza – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa)
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefa B ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>029.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>4,47</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Szczecińska o przekroju jezdniowym dwupasowym w funkcji drogi powiatowej na odcinku od ul. Zwycięstwa do ul. Syrenki; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> sąsiadująca zieleń wysoka
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1. modernizacja istniejącego ronda u zbiegu ulic Szczecińskiej i Syrenki w związku z projektowaną budową dróg <b>005.KD.G</b> i <b>014.KD.Z</b> 2. budowa skrzyżowania z ulicą <b>006.KD.G</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna – 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>030.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>8,45</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Mieszka I-go o przekroju jezdnojezdniowym dwupasowym w funkcji drogi gminnej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.przebudowa skrzyżowań z ulicami: <b>006.K.DG</b> i <b>010.K.DG</b> 2.budowa przedłużenia ulicy oraz skrzyżowania z projektowaną <b>013.K.DZ</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2.wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Opracowanie wykonane przez STUDIO A4 Sp. z o.o. w Szczecinie

## **Skład zespołu projektowego:**

główny projektant: mgr inż. arch. **Andrzej Morawski**

uprawnienia nr 1104/90 do projektowania w planowaniu przestrzennym  
członek nr Z-227 Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów we Wrocławiu.

## **Projektanci:**

mgr inż. arch. Andrzej Morawski

mgr inż. arch. Irena Kukła

mgr inż. Mikołaj Horniatko

dr Ryszard Dobracki

mgr Krzysztof Dobracki

Lucyna Kaczyńska

mgr inż. Sławomir Rabenda

mgr inż. Katarzyna Przybysz

mgr inż. Jerzy Mikrzak

mgr inż. Edward Czaja

mgr inż. Tadeusz Szczygieł

dr Dariusz Dziechciarz

## **Asystenci:**

mgr inż. Dominika Szerniewicz

Jakub Morawski

## **Współpraca:**

mgr inż. Wiesław Makay