

**UCHWAŁA NR XV/188/2015
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 26 listopada 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w dolinie rzeki Dzierżęcinki
na południe od zbiornika retencyjnego „Wodna Dolina”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
USTALENIA WSTĘPNE**

- § 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/652/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dolinie rzeki Dzierżęcinki na południe od zbiornika retencyjnego „Wodna Dolina”, w dalszej części uchwały zwany "planem".
2. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 20,5263 ha zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługową w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji oraz terenów przeznaczonych pod zieleni, wody śródlądowe, komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Załącznikami do uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.
- § 2. Na terenie objętym planem występują wyznaczone granicami obszary podlegające ochronie lub projektowane do ochrony na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony w „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”;
 - 2) teren ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej, wyznaczony rozporządzeniem nr 1/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 303);
 - 3) strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie elementarnym** - należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, których położenie należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tych linii;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu elementarnego określoną symbolem funkcję, sprecyzowaną w ustaleniach szczegółowych;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć:
 - a) wskazaną dla danego terenu określoną symbolem funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie przekroczy 30% maksymalnej powierzchni zabudowy lub powierzchni działki w odniesieniu do terenów przeznaczonych w ustaleniach szczegółowych pod zieleń publiczną,
 - b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacja lokalizowane na poszczególnych terenach elementarnych, pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia zajętego przez nie terenu nie przekroczy łącznie 20% powierzchni terenu elementarnego i nie będzie ono uciążliwe dla funkcji podstawowej;
- 5) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu elementarnego funkcję i zgodny z nią sposób użytkowania terenu dozwolony do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz na czas imprez okolicznościowych;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli na działkach, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury,
 - b) wybranych obiektów budowlanych wyszczególnionych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, z dopuszczeniem ich wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 2,0 m,
 - d) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 0,8 m,
 - e) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,5 m,
 - f) pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obowiązek usytuowania bezpośrednio przy linii minimum 70% powierzchni wykończonego lica ściany budynków oraz budowli, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury,
 - b) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, z dopuszczeniem ich wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 2,0 m,
 - c) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 0,8 m,
 - d) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,5 m,
 - e) pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność, której celem jest zaspokajanie niematerialnych i materialnych potrzeb ludności;
- 9) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, stanowiącej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, budynków lokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
 - a) budynków liczoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, liczoną od poziomu najniższej położonego terenu przyległego do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ZP,US – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) US/UT – teren usług sportu i rekreacji z usługami turystycznymi;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 7) KS/ZP – teren parkingu publicznego z zielenią urządzoną;
- 8) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej klasy techniczno-użytkowej;
- 9) KDL – tereny dróg publicznych lokalnej klasy techniczno-użytkowej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowej klasy techniczno-użytkowej;
- 11) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 12) K - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 13) IT – tereny infrastruktury technicznej i komunikacji;

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

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 12,0 m;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, muru pełnego oraz wyższych niż 1,80 m;
- 4) zakaz grodzenia terenów publicznych za wyjątkiem ogrodzenia wybiegów dla psów, placów zabaw i placów sportowych, urządzeń infrastruktury technicznej wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę wolnostojących garaży na samochody osobowe pod warunkiem lokalizowania ich w głębi działki budowlanej;
- 6) zakaz zabudowy garażowej szeregowej;
- 7) nakaz stosowania identycznego, jak w budynku o przeznaczeniu podstawowym, rodzaju pokrycia i kąta pochylecia połaci dachu dla budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym oraz obiektów budowlanych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu takich jak: garaż, budynek gospodarczy, wiata;
- 8) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych: paneli metalowych i z tworzywa sztucznego, płyt falistych i trapezowe – z wyłączeniem obiektów budowlanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „1US/UT” wymienionych w § 14 pkt 2 lit. b);
- 9) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni płyt ażurowych,
- 10) dopuszcza się instalowanie szyldów i urządzeń reklamowych na elewacji budynku, o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji, na której są umieszczane;
- 11) na czas imprez okolicznościowych o ściśle określonym czasie trwania, dopuszcza się stosowanie tablic informacyjnych i banerów nietrwale związanych z gruntem bez ograniczeń powierzchniowych i wysokościowych;
- 12) zakaz instalowania słupów, tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) wolnostojących z wyłączeniem pylonów informacyjnych o powierzchni do 4,0 m² i wysokości do 3,5 m,
 - b) na ogrodzeniach,
 - c) na terenie dróg z wyłączeniem słupów ogłoszeniowych o średnicy do 1,5 m i wysokości do 3,5 m,
 - d) na słupach oświetleniowych,
 - e) na dachach,

§ 6. Ustala się w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach której obowiązuje:

- 1) opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie,
- 2) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji konieczność przeprowadzenia badań ratunkowych wyprzedzających realizację zabudowy,
- 3) rozpoczęcie badań archeologicznych po uzyskaniu stosownego pozwolenia od właściwego Konserwatora Zabytków.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mostów oraz parkingów publicznych;
 - 2) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe składowanie wyłącznie na obszarze własnej działki budowlanej przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
 - 3) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
 - 4) lokalizacja zabudowy w minimalnej odległości od korony istniejących drzew wynoszącej 120% szerokości korony.
2. Na obszarze planu obowiązują przepisy rozporządzenia, o którym mowa w § 2 pkt 2.
 3. Część obszaru planu stanowi ciek wodny – rzeka Dzierżęcinka, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
 4. Część planu stanowi, wyznaczony granicami, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.
 5. Inwestycje w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie mogą utrudniać ochrony przeciwpowodziowej i stwarzać zagrożenia powodzią.
 6. Tereny chronione akustycznie określono w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: „01KDZ”, „02KDL”, „03KDL”, „04KDL”, „05KDL”, „06KDD”, „07KDD”, „08KDD”, „09KDD”, „10KDD”;
- 2) wyznacza się teren parkingu publicznego z zielenią urządzoną oznaczony symbolem „2KS/ZP”;
- 3) wyznacza się teren publiczny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem „10ZP,US” i zieleni urządzonej oznaczony symbolem „12ZP”;
- 4) wyznacza się ogólnodostępne tereny infrastruktury technicznej i komunikacji oznaczone symbolami „14IT”, „15IT” i „16IT”;
- 5) na terenach, o których mowa w pkt 1 zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcją terenu za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych, ławek, koszy śmietnikowych oraz słupów ogłoszeniowych, o których mowa w § 5 pkt 12 lit. c;
- 6) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „01KDZ” i „02KDL” dopuszcza się urządzenia i budowle wodne służące przeprawie przez rzekę oraz służące utrzymaniu i użytkowaniu rzeki Dzierżęcinki;
- 7) zasady zagospodarowania i lokalizacji obiektów, na terenach o których mowa w pkt 1 ÷ 4, określają ustalenia szczegółowe, przy czym zagospodarowanie terenów nie może utrudniać dostępu dla osób niepełnosprawnych oraz dostępu do rzeki.

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

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych oraz szerokości frontów działek przylegających do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wielkości działek, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą wydzielen pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikację realizowane w ramach funkcji dopuszczalnej zgodnie z § 3 pkt 4 lit. b);
- 3) kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego 90°; dopuszcza się maksymalne odchylenie $\pm 25^\circ$;

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne planu z układem zewnętrznym realizuje się poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami „01KDZ”, „02KDL”, „03KDL”, „10KDD” łączące się z istniejącymi drogami publicznymi graniczącymi bezpośrednio z obszarem planu to jest ulicą Jana Ignacego Paderewskiego, ulicą Sybiraków oraz projektowanymi poza granicami planu drogami publicznymi;
- 2) obsługa terenów elementarnych z przyległych dróg wskazanych w ustaleniach szczegółowych oraz poprzez komunikację wewnętrzną;

- 3) lokalizacja nowego obiektu budowlanego lub rozbudowa i nadbudowa istniejącego obiektu budowlanego, generująca potrzebę zabezpieczenia nowych miejsc postojowych, wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - c) zabudowa usługowa:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych,
 - 1 miejsce na każde 5 pokoi przeznaczonych na pobyt czasowy w hotelu lub pensjonacie;
- 4) dopuszcza się zapewnienie wymaganej w pkt 3 ilości miejsc postojowych w formie parkingów podziemnych;
- 5) na powierzchni działki budowlanej wymienionej w pkt 3 lit. a i c należy zapewnić:
 - a) dodatkowe miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wielkości 12% minimalnej ilości miejsc postojowych liczonych według wskaźników ustalonych pkt 3, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dodatkowe miejsca ogólnie dostępne w wielkości 20% minimalnej ilości miejsc postojowych liczonych według wskaźników ustalonych pkt 3, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

§ 11. Ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych należy realizować poprzez istniejące i projektowane układy sieci uzbrojenia terenu w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami na terenie planu i poza jego obszarem;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasy drogowe oraz w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację (IT); dopuszcza się prowadzenie sieci na innych terenach elementarnych w ramach funkcji dopuszczalnej zgodnie z § 3 pkt 4 lit. b);
- 3) ustalenia planu nie ograniczają możliwości budowy, rozbudowy, modernizacji, przebudowy bądź likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają możliwości zastosowania innych parametrów i przebiegu sieci dla projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu przy czym zakazuje się zmiany przebiegu magistrali wodociągowej DN 800 i kolektora A \varnothing 600 mm;
- 4) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 5) przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „01KDZ”, „02KDL”, „03KDL”, „10KDD” przebiega magistrala wodociągowa DN 800, dla której wyznacza się pas techniczny o szerokości 5,0 m na każdą stronę od osi magistrali – do pasa technicznego należy zapewnić swobodny dostęp;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych realizować w systemie grawitacyjnym i grawitacyjno-tłocznym (pompowym) z włączeniem do kolektora sanitarnego DN 600 w jednym miejscu;
- 7) przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „02KDL”, „03KDL”, „05KDL”, „06KDD”, „07KDD”, „08KDD”, „09KDD” przebiega kolektor sanitarny DN600;
- 8) przez teren elementarny o symbolu "1US/UT" przebiega kolektor sanitarny DN700, DN600 i DN500;
- 9) przez teren elementarny o symbolu "2KS/ZP" przebiega kolektor sanitarny DN700;
- 10) dla kolektorów wskazanych w pkt 7, 8 i 9 wyznaczono pas techniczny o szerokości 2,0 m na każdą stronę od osi kolektora; do pasa technicznego należy zapewnić swobodny dostęp;
- 11) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę; zakaz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 12) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe;
- 13) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, placów i parkingów w systemie grawitacyjnym i grawitacyjno-tłocznym (pompowym) poprzez projektowany na terenie „13K” zbiornik retencyjny oraz przepompownię z włączeniem poza obszarem planu przed istniejącym separatorem przy ul. 4-Marca;
- 14) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych z dachów i zadaszeń w granicach własnej działki na potrzeby gospodarstwa domowego i nawadniania terenu biologicznie czynnego;

- 15) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze ścieżek pieszych i rowerowych na teren własny;
 - 16) w pasach technicznych magistrali wodociągowej DN 800 i kolektora A \varnothing 600 mm zabrania się działań inwestycyjnych nie związanych z ich utrzymaniem, konserwacją lub likwidacją z wyłączeniem realizacji koniecznych utwardzeń terenu z nawierzchni robizalnych oraz przejść sieci infrastruktury technicznej i włączenia o którym mowa w pkt 6;
 - 17) prowadzenie sieci elektroenergetycznej wyłącznie w postaci kabli doziemnych;
 - 18) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej realizowanej na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „18E” i „19E”; w ramach funkcji dopuszczalnej możliwa jest budowa stacji transformatorowych, na każdym z terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę oraz korzystanie z istniejących poza obszarem planu;
 - 19) przez obszary elementarne oznaczone symbolami „02KDL”, „3MW,U”, „4MW,U”, „04KDL”, „10ZP,US” przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna, którą należy skablować przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym dla poszczególnych terenów elementarnych;
 - 20) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z indywidualnych kotłowni zasilanych ze źródeł niskoemisyjnych i nieemisyjnych;
 - 21) dopuszcza się zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 22) zakaz lokalizowania turbin wiatrowych;
 - 23) zakaz lokalizowania innych źródeł energii odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 24) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej o ciśnieniu średnim, położonej poza obszarem planu;
 - 25) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną z sieci położonej poza obszarem planu lub poprzez łączność komórkową;
 - 26) prowadzenie sieci teletechnicznej wyłącznie w postaci kabli doziemnych w kanałach kablowych;
 - 27) prace ziemne należy realizować z zachowaniem drożności i funkcjonalności urządzeń melioracji wodnych mogących występować na terenie działki;
 - 28) parametry sieci lokalizowanych w poszczególnych terenach elementarnych określono w ustaleniach szczegółowych.
- § 12.** Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
 - 2) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami „1US/UT”, „10ZP,US”;
 - 3) sposób tymczasowego zagospodarowania terenów wymienionych w pkt 2 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie placu budowy w okresie realizacji inwestycji.
- § 13.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:
- 1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzeżenia o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "1US/UT" o powierzchni 2,2127 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi sportu, rekreacji, turystyczne,
 - b) dopuszczalne – usługi handlu i gastronomii,
 - c) tymczasowe – usługi rekreacji czynnej i rozrywki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie poza linią zabudowy obiektów małej gastronomii, obiektów obsługi terenu w tym toalet publicznych,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów wymienionych w lit. b – 1,5% powierzchni terenu elementarnego,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków turystyki – od 8,0 m do 12,0 m,
 - dla wolnostojących budynków o których mowa w pkt 2 lit. b – od 2,5 m do 4,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 3,5 m,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 25°, przy czym dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli oraz dla obiektów lub ich części o przekryciach powłokowych,
 - g) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,9,
 - h) minimalna powierzchnia działki 0,2000 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnego urządzić jako teren zieleni bez nasadzeń drzewami,
 - c) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu; na części terenu wyznaczonej granicami wskazanymi na rysunku planu dodatkowo obowiązują ustalenia § 3 ust. 2 wskazanego rozporządzenia,
 - d) teren chroniony akustycznie jako teren rekreacyjno - wypoczynkowy;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) dojazd z terenów oznaczonych symbolami „02KDL” i „2KS/ZP”,
 - b) dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych poza terenem działki budowlanej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „2KS/ZP”,
 - c) pozostałe zasady dotyczące komunikacji oraz miejsc postojowych zgodnie z § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego na przedmiotowym terenie kolektora sanitarnego,
 - b) pozostałe zasady dotyczące infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "2KS/ZP" o powierzchni 0,2919 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – parking publiczny,
 - b) dopuszczalne – zieleni publiczna urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz stosowania ażurowych płyt drogowych,
 - b) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni terenu elementarnego,

- b) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
- dojazd z terenów oznaczonych symbolami „02KDL” i „1US/UT”,
 - pozostałe ustalenia zgodnie z § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
- § 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „**3MW,U**” o powierzchni 1,1816 ha i „**4MW,U**” o powierzchni 1,0035 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych; zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków od 8,0 m do 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 3,5 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 25°, przy czym dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, świetlików i naświetli,
 - e) intensywność zabudowy od 0,15 do 1,0,
 - f) minimalna powierzchnia działki – 0,2000 ha;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na części terenu oznaczonego symbolem „3MW,U” zlokalizowana jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - c) teren chroniony akustycznie jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „3MW,U” z terenów oznaczonych symbolami „03KDL”, „05KDL”, „07KDD”,
 - b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „4MW,U” z terenów oznaczonych symbolami „04KDL”, „05KDL”, „07KDD”,
 - c) pozostałe zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
- § 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „**5MN**” o powierzchni 1,0692 ha, „**6MN**” o powierzchni 1,0128 ha, „**7MN**” o powierzchni 0,6496 ha,
- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: od 6,0 m do 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 3,5 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 25°, przy czym dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, świetlików i naświetli,
 - e) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,8,
 - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 750 m²,

- g) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu oznaczonego symbolem „5MN” znajduje się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 6;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - c) teren chroniony akustycznie jako teren zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „5MN” z terenów oznaczonych symbolami „03KDL”, „05KDL”, „06KDD” i „08KDD”,
 - b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „6MN” z terenów oznaczonych symbolami „03KDL”, „06KDD”, „09KDD”,
 - c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „7MN” z terenów oznaczonych symbolami „03KDL”, „9KDD”,
 - d) pozostałe zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych zgodnie z § 10;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
- § 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „8MN” o powierzchni 1,1087 ha i „9MN” o powierzchni 0,8603 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: od 6,0 m do 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 3,5 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 25°, przy czym dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, świetlików i naświetli,
 - e) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,8,
 - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - dla budynków wolnostojących 750 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej 350 m²,
 - g) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla budynków wolnostojących 20,0 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej 9,5 m,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - c) teren chroniony akustycznie jako teren zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „8MN” z terenów oznaczonych symbolami „04KDL”, „05KDL”, „06KDD”, „08KDD”,
 - b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „9MN” z terenów oznaczonych symbolami „04KDL”, „06KDD”, „09KDD”,
 - c) pozostałe zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych zgodnie z § 10;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
- § 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „10ZP,US” o powierzchni 2,6653 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zielen publiczna urządzona,

- b) dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji,
 - c) tymczasowe – usługi sportu, rekreacji czynnej i rozrywki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) zakaz stałej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem małej architektury na powierzchni do 1,0 % terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się:
 - place zabaw i place sportowe oraz wybiegi dla psów na powierzchni do 5,0 % terenu elementarnego,
 - obiekty budowlane realizowane w ramach przeznaczenia tymczasowego, na czas trwania imprez okolicznościowych: szalety publiczne typu TOI TOI lokalizowane wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem „04KDL” oraz namioty i trybuny dla widzów,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla małej architektury i pozostałych obiektów budowlanych do 3,5 m,
 - dla tymczasowych obiektów budowlanych bez ograniczeń,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 25°, dla obiektów tymczasowych dopuszcza się przekrycia powłokowe o dowolnym promieniu krzywizny,
 - e) intensywność zabudowy od 0,005 do 0,01,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki,
 - b) zagospodarowanie zielenią strefy w odległości 50 m od rzeki Dzierżęcinki,
 - c) teren znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) zagospodarowanie terenu nie może w jakikolwiek sposób utrudniać dostępu do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz nabrzeża ciek wodnego rzeki Dzierżęcinki,
 - e) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - f) teren chroniony akustycznie jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 4) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc postojowych:
- a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) korzystanie z miejsc postojowych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „2KS/ZP” oraz miejsc postojowych lokalizowanych w pasie drogowym na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „04KDL”,
 - c) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe o nawierzchni mineralnej lub z kruszywa naturalnego,
 - d) dojazd do terenu z ulicy oznaczonej symbolem „04KDL”;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się oświetlenie terenu,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.
- § 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "11WS" o powierzchni 0,7574 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – wody śródlądowe powierzchniowe, rzeka Dzierżęcinka;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów rzeki z wykluczeniem szczelnych ścian betonowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie kolidującej z rzeką,
 - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zachować istniejącą roślinność przybrzegową, o ile nie koliduje z wymaganymi umocnieniami lub utrzymaniem wód i urządzeń wodnych,
 - b) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - c) teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 2 pkt 1 planu, obowiązują przepisy odrębne;
 - 4) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp z terenu oznaczonego symbolem „10ZP,US”,

b) z projektowanych ciągów spacerowych na przylegających do rzeki terenach elementarnych oraz z terenów znajdujących się poza obszarem planu;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "12ZP" o powierzchni 0,7819 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń publiczna urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe o nawierzchni mineralnej lub z kruszywa naturalnego,
 - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni terenu elementarnego,
 - b) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu;
- 4) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc postojowych:
 - a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) dojazd z terenów oznaczonych „01KDZ”, „10KDD”;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "01KDZ" o powierzchni 1,4198 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe - pod drogę o zbiorczej klasie techniczno-użytkowej,
- 2) zasady zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) szerokość pasa drogowego minimum 20,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) rondo z wlotami ulic oznaczonych symbolami „03KDL” i „10KDD” oraz ulicy położonej poza obszarem planu,
 - c) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, w rejonach skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania uzasadnione ruchowo, dopuszcza się miejscowe przejścia jezdni nad kolektorem,
 - d) obustronny chodnik dla ruchu pieszego,
 - e) dopuszcza się dwukierunkową ścieżkę rowerową,
 - f) most z podporami poza linią brzegową wody,
 - g) inne budowle i urządzenia wodne konieczne dla zabezpieczenia i drożności cieku wodnego rzeki Dzierżęcinka oraz jej nabrzeża,
 - h) oświetlenie terenu,
 - i) pas zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej, od strony terenów elementarnych 7MN i 9MN o szerokości minimum 3,0 m,
 - j) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny oraz zgodnie z granicą wód wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) na części terenu znajduje się ciek wodny rzeki Dzierżęcinka – obowiązują przepisy odrębne,
 - b) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - c) teren znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy odrębne;
 - d) przy zagospodarowaniu terenu należy zapewnić nieograniczony, swobodny dostęp do rzeki oraz urządzeń wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji lub budowy nowych urządzeń i budowli wodnych;
- 4) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 300,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 200,
 - c) przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej \varnothing 90,
 - d) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 100,
 - e) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy \varnothing 800,
 - f) istniejący kolektor sanitarny o średnicy \varnothing 600,

- g) sieci energetycznej podziemnej: n/n, śr/n,
- h) sieci oświetlenia ulicznego,
- i) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63,
- j) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe sieci uzbrojenia podziemnego.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "02KDL" o powierzchni 1,6486 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – pod drogę o lokalnej klasie techniczno-użytkowej;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) szerokość pasa drogowego minimum 30,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) rondo z wlotami ulicy oznaczonej symbolem „03KDL” oraz ulic położonych poza obszarem planu,
 - c) most z podporami poza linią brzegową wody,
 - d) inne budowle i urządzenia wodne konieczne dla zabezpieczenia i drożności cieku wodnego rzeki Dzierżęcinki oraz jej nabrzeża,
 - e) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, w rejonach skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania uzasadnione ruchowo,
 - f) obustronny chodnik dla ruchu pieszego,
 - g) dopuszcza się dwukierunkową ścieżkę rowerową,
 - h) oświetlenie terenu,
 - i) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny oraz zgodnie z granicą wód wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu znajduje się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia, o którym mowa w § 2 pkt 2 planu i na części terenu wyznaczonej granicami wskazanymi na rysunku planu dodatkowo obowiązują ustalenia § 3 ust. 2 wskazanego rozporządzenia,
 - b) na części terenu znajduje się ciek wodny rzeki Dzierżęcinki - obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) przy zagospodarowaniu terenu należy zapewnić nieograniczony, swobodny dostęp do rzeki oraz urządzeń wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji lub budowy nowych urządzeń i budowli wodnych;
- 5) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 300,
 - b) przewód tłoczny kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 90,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 200,
 - d) istniejący kolektor sanitarny o średnicy \varnothing 600,
 - e) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy \varnothing 800,
 - f) istniejący kolektor deszczowy o średnicy \varnothing 1000 i \varnothing 1200,
 - g) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 100,
 - h) sieci energetycznej podziemnej: n/n, śr/n,
 - i) sieci oświetlenia ulicznego,
 - j) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63,
 - k) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe sieci uzbrojenia podziemnego.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "03KDL" o powierzchni 1,8902 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe - pod drogę o lokalnej klasie techniczno-użytkowej;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) szerokość pasa drogowego minimum 33,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, w rejonach skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania uzasadnione ruchowo; jezdnia lokalizowana poza pasem technicznym kolektora sanitarnego DN600 i sieci wodociągowej DN800, dopuszcza się miejscowe przejścia jezdni nad kolektorem,

- c) obustronny chodnik dla ruchu pieszego,
 - d) dopuszcza się dwukierunkową ścieżkę rowerową,
 - e) dopuszcza się miejsca ogólnodostępne dla parkowania przyjezdniowego w formie zatok postojowych,
 - f) oświetlenie terenu,
 - g) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu znajduje się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia, o którym mowa w § 2 pkt 2 planu;
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z §7;
- 5) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy $\varnothing 100$,
 - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy $\varnothing 300$,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy $\varnothing 200$,
 - d) istniejący kolektor sanitarny o średnicy $\varnothing 300$ i $\varnothing 600$,
 - e) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy $\varnothing 800$,
 - f) istniejący kolektor deszczowy o średnicy $\varnothing 1000$
 - g) sieci energetycznej podziemnej: n/n, śr/n,
 - h) sieci oświetlenia ulicznego,
 - i) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy $\varnothing 63$,
 - j) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe sieci uzbrojenia podziemnego.
- § 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "04KDL" o powierzchni 0,5685 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe - pod drogę o lokalnej klasie techniczno-użytkowej;
 - 2) zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) szerokość pasa drogowego minimum 15,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) obustronny chodnik dla ruchu pieszego,
 - d) dopuszcza się dwukierunkową ścieżkę rowerową,
 - e) dopuszcza się miejsca ogólnodostępne dla parkowania przyjezdniowego w formie zatok postojowych,
 - f) oświetlenie terenu,
 - g) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia, o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z §7;
 - 4) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy $\varnothing 400$
 - b) przewód tłoczny kanalizacji deszczowej $\varnothing 90$,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy $\varnothing 200$,
 - d) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy $\varnothing 100$,
 - e) sieci energetycznej podziemnej: n/n, śr/n,
 - f) sieci oświetlenia ulicznego,
 - g) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy $\varnothing 63$,
 - h) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe sieci uzbrojenia podziemnego.
- § 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "05KDL" o powierzchni 0,3166 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe - pod drogę o lokalnej klasie techniczno-użytkowej;
 - 2) zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) szerokość pasa drogowego minimum 15,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,

- b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) obustronny chodnik dla ruchu pieszego,
 - d) oświetlenie terenu,
 - e) dopuszcza się dwukierunkową ścieżkę rowerową,
 - f) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu znajduje się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z §7;
- 4) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 400,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 200,
 - c) istniejący kolektor sanitarny o średnicy \varnothing 600
 - d) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 100,
 - e) sieci energetycznej podziemnej: n/n, śr/n,
 - f) sieci oświetlenia ulicznego,
 - g) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63,
 - h) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe sieci uzbrojenia podziemnego.
- § 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami "06KDD" o powierzchni 0,1964 ha, „07KDD” o powierzchni 0,1392 ha, „08KDD” o powierzchni 0,1615 ha, „09KDD” o powierzchni 0,2746ha, „10KDD” o powierzchni 0,1301 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe - pod drogę o dojazdowej klasie techniczno-użytkowej;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego:
- a) szerokość pasa drogowego minimum 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu lokalizowana poza pasem technicznym kolektora sanitarnego DN600 i sieci wodociągowej DN800, dopuszcza się chodniki oraz miejscowe przejścia jezdni nad kolektorem,
 - c) obustronny chodnik dla ruchu pieszego,
 - d) oświetlenie terenu,
 - e) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 7;
- 4) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 300,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 200,
 - c) przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 90 na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „09KDD”,
 - d) istniejący kolektor sanitarny o średnicy \varnothing 600 na terenach oznaczonych symbolami „06KDD”, „07KDD”, „08KDD”, „09KDD”,
 - e) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 100,
 - f) istniejący przewód sieci wodociągowej \varnothing 800 na terenie „10KDD”,
 - g) sieci energetycznej podziemnej: n/n, śr/n,
 - h) sieci oświetlenia ulicznego,
 - i) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63.
- § 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "13K" o powierzchni 0,1223 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków deszczowych, zbiornik retencyjny;

- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) nakazuje się ogrodzenie terenu,
 - b) dopuszcza się utwardzenie terenu, z materiałów rozbieralnych, umożliwiające dojście i dojazd do urządzeń technicznych,
 - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie elementarnym – 20%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z §7;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi oznaczonej symbolem „04KDL”;
- 5) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - przepompownia ścieków deszczowych,
 - zbiornik retencyjny o pojemności minimalnej $V=300m^3$.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami "14IT" o powierzchni 0,0238 ha, "15IT" o powierzchni 0,0215 ha, "16IT" o powierzchni 0,0108ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – infrastruktura techniczna i komunikacja;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) szerokość pasa terenu minimum 2,0 m,
 - b) dopuszcza się utwardzenie terenu umożliwiające dojście i dojazd do urządzeń technicznych,
 - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - b) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z §7;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „14IT” z drogi oznaczonej symbolem „08KDD”,
 - b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „15IT” z drogi oznaczonej symbolem „09KDD”,
 - c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem „16IT” z drogi oznaczonej symbolem „09KDD”;
- 5) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 700 na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „16IT”,
 - b) przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 90 na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „16IT”,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 160,
 - d) sieci wodociągowe o minimalnej średnicy \varnothing 100.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "17K" o powierzchni 0,0025 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej przepompownia – ścieków sanitarnych;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 85% terenu elementarnego, dopuszcza się utwardzenie terenu, umożliwiające dojście i dojazd do urządzeń technicznych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy do 3,5 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 25°,
 - d) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z §7;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi oznaczonej symbolem „01KDZ”;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami "18E" o powierzchni 0,0025 ha oraz "19E" o powierzchni 0,0025, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 85% terenu elementarnego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy do 3,5 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 25°,
 - d) dopuszcza się utwardzenie terenu w celu umożliwienia dojścia do urządzeń;
 - e) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której obowiązują ustalenia § 3 ust. 1 rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt 2 planu,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z §7;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi oznaczonej symbolem „04KDL”;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32. Dla terenów objętych ustaleniami planu określa się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 33. Na obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) uchwała Nr XLIX/583/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część doliny rzeki Dzierżęcinki, zawartym między ulicą 4-go Marca, terenami wojskowymi wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, ulicą Ignacego Jana Paderewskiego i ulicą Sybiraków w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 37, poz. 786);
- 2) uchwała Nr XXVI/397/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami Gnieźnieńską, 4-go Marca, terenami wojskowymi, rzeką Dzierżęcinką, terenem Rokosowo Południe – Dzierżęcina i terenem linii kolejowej w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 52, poz. 1205, z 2010 r. Nr 37, poz. 786 oraz z 2011 r. Nr 123, poz. 2224).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koszalinie

Krystyna Kościńska