

**UCHWAŁA NR XXVIII/441/2013
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 28 lutego 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lubiатовo Południe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21), Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/157/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Lubiатовa” w Koszalinie, po stwierdzeniu iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr LVII/666/2010 z dnia 7 września 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Lubiатовo Południe, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszary o powierzchni 40,2631 ha, których granice określono na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych pod: zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, tereny zieleni, komunikację oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, arkusz nr 1 i arkusz nr 2;

2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren, wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;

2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny elementarne, której położenie należy ustalić poprzez odczyt z rysunku planu w osi grubości tej linii;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 60 % powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję, realizowaną wraz z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, której udział w zabudowie działki nie może być większy niż 40 % powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania budynków, przy czym nie dotyczy:

a) podziemnych części budynków;

b) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m;

c) balkonów, loggi, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m.

6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której bezpośrednio należy sytuować lico ściany frontowej budynku, przy czym nie dotyczy:

a) podziemnych części budynków;

b) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m;

c) balkonów, loggi, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów;

d) zewnętrznych pochylni i ramp wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m.

7) dachu symetrycznie stromym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny poziomej, zawartym w przedziale od 30° do 45°, przy zachowaniu symetrii układu tych połaci; dopuszcza się przekrycia poprzecznie usytuowane w stosunku do głównych połaci o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni dachu;

8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny poziomej poniżej 12°;

9) dachu „zielonym” – dach o wierzchnim pokryciu roślinnością, zielenią niską z dopuszczeniem pokrycia żwirowego;

10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej;

11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęłą przez teren biologicznie czynny, określony zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość najwyższego obiektu budowlanego na działce, przy czym wskazana w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokości nie dotyczy kominów i masztów.

§ 3. Na obszarze planu występują obszary chronione, których granice zostały oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy:

1) Dla obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” — Uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804, z 2010 r. Nr 10, poz. 196 i Nr 113, poz. 2090);

2) Dla terenu otuliny rezerwatu przyrody, w granicach określonych w rozporządzeniu nr 126/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Jezioro Lubiawskie" wraz ze zmianą wprowadzoną rozporządzeniem nr 3/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 stycznia 2008 r. — wprowadzono plan ochrony, zarządzeniem nr 20/2009 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 16, poz. 652).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów elementarnych ustala się, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 4) ZP,US – tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem terenowych urządzeń rekreacyjnych;
- 5) KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) K – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

2. Na terenie elementarnym, oprócz obiektów zgodnych z określonym dla danego terenu przeznaczeniem, mogą być lokalizowane niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej – ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia i dojazdy, z możliwością wydzielenia dla nich działek o powierzchni do 20 % powierzchni działki budowlanej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35 m;
- 2) Zakaz lokalizowania obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 3) Dla obiektów, lokalizowanych na zainwestowanych działkach, dopuszcza się stosowanie formy i kolorystyki dachów oraz kolorystykę elewacji nawiązujące do istniejącej zabudowy;
- 4) Na dachu oraz ścianach zabrania się stosowania pokryć wykonanych z blachy, materiałów wykończeniowych typu „siding” i wykonanych z papy;
- 5) Ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych nakazuje się wykonać jako ażurowe, umożliwiające migrację małych ssaków, wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 2 m;
- 6) Ogrodzenia lokalizowane od strony granicy otuliny rezerwatu przyrody, oznaczonej na rysunku planu nakazuje się wykonywać w formie żywopłotu;
- 7) Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 8) W zakresie lokalizacji reklam:
 - a) nośniki reklamowe należy dostosować formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji;
 - b) nośniki reklamowe powinny dotyczyć prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - c) powierzchnia reklamy nie może być większa niż 3 % powierzchni elewacji;
 - d) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych.

§ 6. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych określają ustalenia szczegółowe.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, tereny komunikacji wewnętrznej oraz wydzielenia w celach określonych przepisami odrębnymi.

3) Istniejące działki o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych oraz o wymiarach uniemożliwiających zabudowę, mogą być przyłączone do działek przyległych w celu regulacji granic nieruchomości i poprawy ich funkcjonalności.

§ 7. 1. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych;

2. Zainwestowanie terenów, o których mowa w ust.1, określają ustalenia szczegółowe .

§ 8. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu dopuszcza się, do czasu zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu, dotychczasowe użytkowanie terenu i istniejących obiektów budowlanych bez możliwości ich rozbudowy i przebudowy.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) Wyznacza się strefę VII częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, obejmującej stanowiska pod numerami AZP: 12/15-22, 13/15-22, 14/15-22, oznaczone na rysunku planu, dla której:

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

2) Wyznacza się, strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obejmującej stanowiska pod numerami AZP: 2/15-22, 3/15-22, 4/15-22, oznaczone na rysunku planu, dla której:

- a) obowiązuje, w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi, współdziałanie z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- b) obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, uwzględniając istniejące i projektowane formy ochrony przyrody, ustala się:

1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2) Zakaz lokalizowania obiektów z usługami uciążliwymi, w szczególności: zakładów naprawy i konserwacji środków transportu, stolarskich, ślusarskich, szklarskich, pracowni tapicerskich, pralni chemicznych, stacji gazu płynnego, stacje paliw płynnych, myjni samochodowych.

3) Zakaz lokalizowania inwestycji mogących pogorszyć jakość wód oraz negatywnie oddziaływać na stosunki wodne w rezerwacie i jego otulinie.

4) Zakaz pozyskiwania kredy jeziornej i torfu.

5) Zakaz zagospodarowania i grodzenia terenu wzdłuż cieków wodnych, które utrudniać będzie dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom.

6) Tereny podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska:

a) teren pod zabudowę mieszkaniową oznaczony symbolem "8 MN";

b) tereny na cele mieszkaniowo-usługowe, oznaczone symbolami: „1 MN,U”, „2 MN,U”, „5 MN,U”, „6 MN,U”, „6a MN,U”, „7 MN,U”;

c) teren na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczony symbolem: „10 ZP,US”.

7) Inwestycje dotyczące działań melioracyjnych należy poprzedzić ekspertyzami ekologicznymi wskazującymi optymalne rozwiązania zabezpieczające rezerwat i otulinę przed nieodwracalną degradacją stosunków wodnych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, lokalizowane w pasach drogowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2) Dopuszcza się zastosowanie rozwiązań zamiennych, w tym innych parametrów sieci infrastruktury technicznej niż ustalone w planie, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w media terenów i działek budowlanych.

3) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, dowiązanego do istniejącego wodociągu zlokalizowanego w ulicy Lubiatowskiej.

4) Odprowadzanie ścieków komunalnych przy zastosowaniu przepompowni ścieków, połączonych ze sobą kolektorami sanitarnymi tłocznymi włączonymi do projektowanego układu kolektorów sanitarnych w osiedlu „Dzierżęcín”; odprowadzanie ścieków bytowych z działek budowlanych, położonych pomiędzy ul. Lubiatowską a granicą planu, poprzez układ pompowy do kolektorów tłocznych lub grawitacyjnych; dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na działkach budowlanych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.

5) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej, odstojniki piaskowe i separatory, do jeziora Lubiatowo.

6) Zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu śr/c lokalizowanego w liniach rozgraniczających pasy drogowe ulicy Lubiatowskiej i ulic dojazdowych.

7) Zaopatrzenie w ciepło poprzez indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami, jak: energia elektryczna, gaz, olej, systemy kolektorów słonecznych, systemy pomp ciepła, inne indywidualne źródła niskoemisyjne.

8) Dopuszcza się lokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej instalacji wykorzystujących siłę wiatru dla indywidualnych potrzeb zaopatrzenia gospodarstwa domowego w energię elektryczną, przy czym wysokość instalacji nie może przekraczać 9,5m.

9) Zaopatrzenie w energię elektryczną z napowietrznej linii elektroenergetycznych śr/n 15 kV, biegnących z Wyszecborza i z osiedla „Dzierżęcín”; projektowane sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne.

10) Nakaz segregacji odpadów wg grup asortymentowych i zbierania ich w miejscu powstania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) Obsługę obszaru planu poprzez:

a) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone literami KDD, wyprowadzające ruch na ulicę Lubiатовską, służące obsłudze poszczególnych terenów elementarnych poprzez stosowanie zjazdów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) drogi wewnętrzne ogólnodostępne, oznaczone na rysunku planu literami KDW.

2) Uzupelnieniem układu komunikacyjnego będzie komunikacja wewnętrzna terenu, stanowiąca dojścia i dojazdy do poszczególnych działek, realizowana zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 2.

3) Dla realizacji nowego obiektu budowlanego lub wykonania robót budowlanych, powodujących wzrost powierzchni całkowitej zabudowy na działce, należy zrealizować miejsca postojowe w następujących ilościach:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 miejsca postojowe, przy czym dopuszcza się zbilansowanie miejsc lokalizowanych w garażu;

b) dla funkcji usługowej – minimum 1 miejsce postojowe dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 100 m² oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde następane rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN,U**, o powierzchni 0,8572 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalno-usługowym lub jako obiekt wolnostojący.

2) Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy do 10 % powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy od 0,08 do 0,2;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- minimum 20 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy – Lubiатовskiej,

- 5 m od linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony symbolem 01KDD;

d) geometria dachów i wysokość zabudowy :

- dachy symetrycznie strome, wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, maksymalnie 7 m,

- wysokość zabudowy towarzyszącej – garaży wolnostojących, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, do 4 m;

e) kolorystyka dachów:

- pokrycia w odcieniach szarych lub czerwonych dopuszcza się dachy „zielone”;

f) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych z dopuszczeniem zastosowania naturalnych okładzin drewnianych i klinkierowych;

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1400 m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony ulicy Lubiatowskiej – 25 m.

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd do działek budowlanych z dróg przyległych do terenu;

b) odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem lit. d, do kolektora sanitarnego lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej, z zastosowaniem indywidualnych przepompowni ścieków;

c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej, dopuszcza się dla pojedynczych działek wykonanie ujęć indywidualnych;

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kolektora deszczowego lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej, poprzez zastosowanie indywidualnych pomp, albo na własny nieutwardzony teren z zastosowaniem indywidualnych urządzeń oczyszczających;

e) zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej;

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej;

g) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 3.

4) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN,U**, o powierzchni 9,1365 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalno-usługowym lub jako obiekt wolnostojący.

2) Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,15;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 30 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy Lubiatowskiej,

- 5 m od linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony symbolem 01KDD,

- 10 m od granicy otuliny rezerwatu - terenu oznaczonego symbolem 3 ZN,

- 25 m od granicy otuliny rezerwatu pokrywającej się z granicą obszaru planu;

d) geometria dachów i wysokość zabudowy:

- przy dachach płaskich – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m,

- przy dachach symetrycznie stromych, wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w formie poddasza użytkowego, maksymalnie 7 m,

- wysokość zabudowy towarzyszącej – garaży wolnostojących, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, do 4 m;

e) kolorystyka dachów:

- dachy symetrycznie strome z pokryciem w odcieniach szarych lub czerwonych,

- dopuszcza się dachy „zielone”;

f) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych z dopuszczeniem zastosowania naturalnych okładzin drewnianych i klinkierowych;

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej 30 m.

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd do działek budowlanych z dróg przyległych do terenu oraz z projektowanej komunikacji wewnętrznej – dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi – realizowanej zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;

b) odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem lit. d, do kolektora sanitarnego lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej, z zastosowaniem indywidualnych przepompowni ścieków;

c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej, dopuszcza się dla pojedynczych działek wykonanie ujęć indywidualnych;

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kolektora deszczowego lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej z zastosowaniem indywidualnych pomp, albo na własny nieutwardzony teren z zastosowaniem indywidualnych urządzeń oczyszczających;

e) zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej;

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Lubiatowskiej;

g) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 3.

4) Dla działek lub ich części, położonych w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

5) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami §10.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 ZN**, o powierzchni 0,6899 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej.

2) Warunki zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90% powierzchni terenu elementarnego.

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulicy Lubiatowskiej;

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

4) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren otuliny rezerwatu przyrody, stanowiący korytarz ekologiczny, umożliwiający migrację zwierząt między terenem rezerwatu a masywem leśnym Góry Chełmskiej, chroniony zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: **4 K** o powierzchni 0,0126 ha, **9 K** o powierzchni 0,0317 ha, **11 K** o powierzchni 0,0615 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków oraz osadniki piaskowe i separatory.

- 2) Warunki zagospodarowania terenu: nakaz wprowadzenia zieleń urządzonej – izolacyjnej.
- 3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulic Lubiатовskiej i Jeziornej;
 - b) powiązanie z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 3.
- 4) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MN,U**, o powierzchni 7,7006 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalno-usługowym lub jako obiekt wolnostojący.

2) Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
- b) intensywność zabudowy od 0,04 do 0,20;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - od 10 m do 30 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy Lubiатовskiej,
 - 10 m od granicy otuliny rezerwatu przyrody – terenu oznaczonego symbolem 3 ZN,
 - od 10 m do 25 m od granicy otuliny rezerwatu;
- d) geometria dachów i wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m,
 - przy dachach symetrycznie stromych, wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w formie poddasza użytkowego, maksymalnie 7 m,
 - wysokość zabudowy towarzyszącej – garaży wolnostojących, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, do 4 m;
- e) kolorystyka dachów:
 - dachy symetrycznie strome z pokryciem w odcieniach szarych lub czerwonych,
 - dopuszcza się dachy „zielone”;
- f) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych z dopuszczeniem zastosowanie naturalnych okładzin drewnianych i klinkierowych;
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;
- h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40 m.

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do działek budowlanych z dróg przyległych do terenu oraz z projektowanej komunikacji wewnętrznej – dojazdów i ciągów pieszo-jezdnym – realizowanej zgodnie z ustaleniami z § 12 pkt 2;

b) odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem lit. d, do kolektora sanitarnego lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatońskiej, poprzez zastosowanie indywidualnych przepompowni ścieków;

c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatońskiej, dopuszcza się dla pojedynczych działek wykonanie ujęć indywidualnych;

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kolektora deszczowego lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatońskiej z stosowaniem indywidualnych pomp, albo na własny nieutwardzony teren przy zastosowaniu indywidualnych urządzeń oczyszczających;

e) zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiatońskiej;

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Lubiatońskiej;

g) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 3.

4) Dla działek lub ich części, położonych w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

5) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 MN,U**, o powierzchni 0,4712 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalno-usługowym.

2) Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;

c) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy o symbolu 02KDD;

d) nieprzekraczalna linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 10 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy Lubiatońskiej,

- 3 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy o symbolu 02KDD i 03KDW;

e) geometria dachów i wysokość zabudowy:

- dachy symetrycznie strome, wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w formie poddasza użytkowego, maksymalnie 9,5 m,

- wysokość zabudowy towarzyszącej – garaży wolnostojących, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, do 4 m;

f) kolorystyka dachów :

- dachy symetrycznie strome z pokryciem w odcieniach szarych lub czerwonych,

- dopuszcza się dachy „zielone”;

g) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych z dopuszczeniem zastosowanie naturalnych okładzin drewnianych i klinkierowych;

- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
- i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m².

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;
- b) odprowadzenie ścieków, poprzez sieci zlokalizowane w pasach drogowych oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;
- c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu, zlokalizowanego w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;
- e) zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci zlokalizowanej w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;
- g) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 12 pkt 3 ustaleń ogólnych.

4) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren, położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, chroniony zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi, wg ustaleń § 3 pkt 2.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **6a MN,U**, o powierzchni 0,1751 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalno-usługowym.

2) Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3;
- c) nieprzekraczalna linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 3 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy o symbolu 03KDW,
 - 5 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy o symbolu 02KDD;
- d) geometria dachów i wysokość zabudowy:
 - dachy symetrycznie strome, wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w formie poddasza użytkowego, maksymalnie 9,5 m,
 - wysokość zabudowy towarzyszącej – garaży wolnostojących, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, do 4 m;
- e) kolorystyka dachów :
 - dachy symetrycznie strome z pokryciem w odcieniach szarych lub czerwonych,
 - dopuszcza się dachy „zielone”;

f) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych z dopuszczeniem zastosowanie naturalnych okładzin drewnianych i klinkierowych;

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m².

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd do działki budowlanej z ulicy oznaczonej symbolem 03KDW;

b) odprowadzenie ścieków, poprzez sieci zlokalizowane w pasach drogowych oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;

c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu, zlokalizowanego w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;

e) zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci zlokalizowanej w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami 02KDD i 03KDW;

g) liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 12 pkt 3 ustaleń ogólnych.

4) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren, położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, chroniony zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi, wg ustaleń § 3 pkt 2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 MN,U**, o powierzchni 14,4638 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalno-usługowym lub jako obiekt wolnostojący.

2) Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy od 0,03 do 0,18;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 30 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy Lubiatowskiej,

- zmienna od 45 m do 55 m;

d) geometria dachów i wysokość zabudowy :

- przy dachach płaskich – 1 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 5 m,

- przy dachach symetrycznie stromych, wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w formie poddasza użytkowego, maksymalnie 7 m,

- wysokość zabudowy towarzyszącej – garaży wolnostojących, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, do 4 m;

e) kolorystyka dachów:

- dachy symetrycznie strome z pokryciem w odcieniach szarych lub czerwonych,
- dopuszcza się dachy „zielone”;

f) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych z dopuszczeniem zastosowanie naturalnych okładzin drewnianych i klinkierowych;

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki budowlanej;

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m², minimalna szerokość frontu działki od strony ulicy Lubiawskiej – 35 m;

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd do działek budowlanych z dróg przyległych do terenu oraz z projektowanej komunikacji wewnętrznej – dojazdów i ciągów pieszo-jezdných – realizowanej zgodnie z ustaleniami z § 12 pkt 2;

b) odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem lit. d, do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w pasach drogowych ulic Lubiawskiej i Jeziornej, z zastosowaniem układu indywidualnych przepompowni ścieków;

c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych ulic Lubiawskiej i Jeziornej, dopuszcza się dla pojedynczych działek wykonanie ujęć indywidualnych;

d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny nieutwardzony teren, z zastosowaniem indywidualnych urządzeń oczyszczających;

e) zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c lokalizowanego w pasie drogowym ulicy Lubiawskiej;

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalizowanej w pasach drogowych ulic Lubiawskiej i Jeziornej;

g) liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 12 pkt 6.

4) Dla działek i ich części, położonych w strefie WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

5) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 MN**, o powierzchni 1,7917 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2) Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej;

b) Intensywność zabudowy od 0,05 do 0,10;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 25 m od granicy otuliny rezerwatu przyrody;

d) geometria dachów i wysokość zabudowy :

- dachy płaskie, wysokość 1 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 5 m,

- wysokość zabudowy towarzyszącej – garaży wolnostojących, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, do 4 m;

e) kolorystyka dachów: dopuszcza się dachy „zielone”;

f) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych z dopuszczeniem zastosowanie naturalnych okładzin drewnianych i klinkierowych;

g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1600 m²;

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki budowlanej.

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd do działek budowlanych z dróg przyległych do terenu oraz z projektowanej komunikacji wewnętrznej – dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych – realizowanej zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;

b) odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem lit. d, do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w pasie drogowym ulicy Jeziornej oraz istniejących dróg wewnętrznych i projektowanej komunikacji wewnętrznej, z zastosowaniem indywidualnych przepompowni ścieków;

c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych ulicy Jeziornej oraz projektowanej komunikacji wewnętrznej; dopuszcza się dla pojedynczych działek wykonanie ujęć indywidualnych;

d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny nieutwardzony teren, z zastosowaniem indywidualnych urządzeń oczyszczających;

e) zaopatrzenie w gaz z gazociągu śr/c lokalizowanego w liniach rozgraniczających ulicy Jeziornej oraz przyległych do terenu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalizowanej w liniach rozgraniczających pas drogowy ulicy Jeziornej oraz istniejących dróg wewnętrznych;

g) liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 12 pkt 3.

4) Dla działek i ich części, położonych w strefie WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

5) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **10 ZP,US**, o powierzchni 4,4528 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

b) dopuszczalne – terenowe urządzenia rekreacji i sportu.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy obiektami, dla których oblicza się kubaturę zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy;

b) dopuszcza się realizację utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji dla ruchu pieszego;

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni terenu;

d) wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi obszaru.

3) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg przyległych do terenu oraz z projektowanej komunikacji wewnętrznej – dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych realizowanej zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, z dopuszczeniem wykorzystania uzbrojenia lokalizowanego w pasie drogowym ulic Jeziornej oraz dróg przyległych;

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalizowanych w ulicy jeziornej oraz przyległych drogach wewnętrznych i ciągach pieszko-jezdnymi;

d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren, poprzez system drenażowy w gruncie, z zastosowaniem urządzeń oczyszczających lokalizowanych na terenie oznaczonych symbolem „9K”.

4) Dla części terenu, położonego w strefie WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

5) Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **01KDD**, o powierzchni 0,1940 ha, i **02KDD**, o powierzchni 0,1885 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie: pas drogowy drogi publicznej o klasie dojazdowej.

2) Warunki zagospodarowania i zainwestowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12 m;

b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:

- wodociąg o minimalnej średnicy \varnothing 100,

- kolektor sanitarny o minimalnej średnicy \varnothing 200,

- kolektor deszczowy o minimalnej średnicy \varnothing 300,

- gazociąg średniego ciśnienia o średnicy w przedziale: \varnothing 63 - \varnothing 90;

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **03KDW**, o powierzchni 0,0379 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie: pas drogi wewnętrznej ogólnodostępnej.

2) Warunki zagospodarowania i zainwestowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12 m;

b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:

- wodociąg o minimalnej średnicy \varnothing 100,

- kolektor sanitarny o minimalnej średnicy \varnothing 200,

- kolektor deszczowy o minimalnej średnicy \varnothing 300,

- gazociąg średniego ciśnienia o średnicy w przedziale: \varnothing 63 - \varnothing 90;

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 25. Określa się stawkę procentową 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, w wysokości 30%.

§ 26. Na obszarze podjętym planem traci moc Uchwała Nr X/80/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lubiatowa (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 74, poz. 1189).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Koszalinie

Stefan Turowski