

**Uchwała Nr V/48/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 20 stycznia 2011 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Jagoszewskiego” w Koszalinie.

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

**Rozdział 1
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/305/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Henryka Jagoszewskiego w Koszalinie, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, przyjętego uchwałą Nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jagoszewskiego”, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,0896 ha, którego granica została oznaczona na rysunku planu.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zieleni urządzonej, w tym towarzyszącą obiektom budowlanym, komunikację, obiekty oraz 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;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) symbole terenów elementarnych, określające ich przeznaczenie, złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny elementarne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przebieg ścieżki rowerowej.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obiekty zabytkowe, historyczne układy urbanistyczne, historyczne zespoły budowlane, stanowiska archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy krajobrazu kulturowego;
- 2) formy ochrony przyrody określone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenia osuwania się mas ziemnych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu elementarnego funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej powinien wynieść minimum 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć:
 - a) wskazaną funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce,
 - b) pozostałe zagospodarowanie, nie przekraczające 30% powierzchni terenu, niezbędne dla zainwestowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, obejmujące wyposażenie w urządzenia budowlane i infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu inwestycji;

- 4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza granicę terenów elementarnych, a której położenie należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tej linii;
- 5) modernizacji:
 - a) obiektu budowlanego, budynku - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych, w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo - funkcjonalnych lub technicznych budynku, realizowanych w szczególności poprzez: przebudowę wewnętrzną, zmianę elewacji, w tym zmianę proporcji powierzchni muru do otworów, zmianę wyglądu dachu, bez prawa zwiększania intensywności zabudowy,
 - b) komunikacji i infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo - funkcjonalnych i technicznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli na działkach, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych na odległość, poza tę linię, nie większą niż 0,5 m, oraz balkonów, tarasów, daszków nad wejściami do budynków, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wysuniętych na odległość, poza tę linię, nie większą niż 1,3 m;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynków, lokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowanej do powierzchni działki;
- 9) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń tworzącą tak zwane „ekrany”, obejmującą gatunki o długim okresie wegetacji oraz odporne na zanieczyszczenia pochodzące z terenów dróg.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi - oznaczone symbolem MW,KS;
- 2) tereny usług - oznaczone symbolem U;
- 3) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
- 4) tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki - oznaczone symbolem E;
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem KDL;
- 6) tereny drogi publicznej klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 7) tereny drogi wewnętrznej - oznaczone symbolem KDW;
- 8) tereny ciągu pieszo - jezdnego - oznaczone symbolem KXJ;
- 9) tereny ciągu pieszego - oznaczone symbolem KX.

2. Dopuszcza się, wskazane w ustaleniach szczegółowych, przeznaczenie uzupełniające.

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

- 1) Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35 m nad poziomem terenu.
- 2) Zakaz realizacji:
 - a) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obiektów tymczasowych, w szczególności: kiosków, straganów, wiat, kontenerów,
 - c) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się jako formę ogrodzenia wyłącznie żywoploty o wysokości do 1,2 m wysokości.
- 3) Zakaz stosowania następujących pokryć dachowych: blachy trapezowej, blachy falistej oraz na dachach stromych papy i materiałów wykończeniowych typu „siding”, blachy oraz materiałów z blachy.
- 4) Realizację dachów płaskich lub spadzistych, symetrycznych, o spadkach w granicach 20° - 40°, z zachowaniem jednakowych spadków i jednakowej wysokości okapów połączy głównych, dla całego zespołu zabudowy zlokalizowanego na danym terenie elementarnym.
- 5) Nakaz stosowania takiej samej kolorystyki obiektów oraz jednakowego pokrycia dachów dla zespołu zabudowy zlokalizowanego na danym terenie elementarnym.
- 6) Nakaz, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8, wprowadzania kolorystyki o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z dopuszczeniem barwy białej.
- 7) Stosowanie kolorystyki o wysokiej intensywności zabarwienia jest dopuszczalne w przypadku użycia materiałów naturalnych, w tym drewna, oraz materiałów ceramicznych.
- 8) Dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków dopuszczalne jest wprowadzenie kolorystyki achromatycznej (neutralnej) oraz zastosowanie barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia.
- 9) Zakaz realizacji nośników reklamowych i umieszczania reklam na terenach:

- a) zieleni urządzonej, oznaczonej w planie symbolem 7ZP,
 - b) pasów drogowych, oznaczonych w planie symbolami: 01KDL, 02KDL, 03KDD, 04KDW.
- 10) Dopuszcza się realizację nośników reklamowych, na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przy spełnieniu następujących warunków:
- a) reklama wolnostojąca wyłącznie w formie słupów ogłoszeniowych o średnicy nie większej niż 1,5 m i wysokości nie większej niż 3 m;
 - b) lokalizacja reklam podświetlanych i neonów wyłącznie na elewacjach od drogi publicznej klasy lokalnej;
 - c) na ścianach szczytowych i ścianach bez otworów okiennych, sytuowane reklamy, lub zespół reklam, mogą zająć łącznie maksymalną powierzchnię równą 50% powierzchni elewacji, przy czym zespół reklam musi tworzyć zwartą grupę, o układzie kompozycyjnym charakteryzującym się rytmem i regularnością oraz kolorystyką, w której barwy jaskrawe występują jedynie jako akcent kolorystyczny;
 - d) lokalizowane na elewacjach, pomiędzy otworami okiennymi i drzwiowymi, szyldy oraz reklamy i tablice informacyjne winny się znaleźć poniżej wysokości górnej krawędzi okien 1 kondygnacji nadziemnej;
 - e) powierzchnia reklamy, szyldu czy tablicy, o których mowa w lit. d, nie może być większa niż 3 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej i nie więcej niż 15 m² na terenach usługowych.
- 11) Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru i miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: infrastrukturę techniczną, ciągi pieszo-jezdne i pieszki, można realizować na każdym terenie funkcjonalnym, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, obejmującego pozostałe zagospodarowanie terenu, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.
- 2) Zakaz lokalizowania, na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni urządzonej, działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
- 3) Dla terenów niewymienionych w pkt 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, pod warunkiem nie przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

§ 8. W zakresie wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) Tereny przeznaczone na cele publiczne:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 01KDL, 02KDL, 03KDD,
 - b) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 04KDW,
 - c) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem 05KXJ,
 - d) teren ciągu pieszego oznaczony symbolem 06KX,
 - e) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 7ZP.
- 2) Warunki kształtowania przestrzeni terenów publicznych, o których mowa w pkt 1, określono w § 6 pkt 9, w § 10 oraz w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. W zakresie zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane ustala się:

- 1) Minimalne powierzchnie projektowanych działek oraz sposób podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe.
- 2) Ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzieleń zgodnie z liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny elementarne oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) Podstawowy układ komunikacyjny obszaru planu tworzą drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone odpowiednio symbolami:
 - a) 01KDL — droga lokalna zapewniająca powiązania zewnętrzne obszaru planu z układem dróg krajowych - drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Jana Pawła II);
 - b) 02KDL — droga lokalna zapewniająca powiązanie obszaru planu z układem komunikacyjnym miasta.
- 2) Uzupełnieniem podstawowego układu dróg publicznych jest droga dojazdowa, oznaczona symbolem 03KDD, służąca bezpośredniej obsłudze terenów do niej przyległych.
- 3) Uzupełnieniem systemu komunikacyjnego jest droga wewnętrzna 04KDW, służąca wyłącznie do obsługi działek do niej przylegających.
- 4) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na każdym terenie elementarnym, z wyłączeniem terenów 7ZP, 05KXJ i 06 KX, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
- 5) Nakaz realizacji ścieżki rowerowej, której przebieg pokazano na rysunku planu.

- § 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w infrastrukturę techniczną ustala się:
- 1) Budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się prowadzenie sieci przez inne tereny, w ramach przeznaczenia uzupełniającego.
 - 2) Dopuszcza się zastosowanie rozwiązań zamiennych i zastosowanie innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej niż wskazane w planie, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
 - 3) Dopuszcza się przebudowę i likwidację sieci kolidujących z projektowaną zabudową.
 - 4) Nakaz realizacji rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych i wód deszczowych.
 - 5) Nakaz przyłączenia nowoprojektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia, położonych na danym terenie elementarnym lub w przyległych ciągach komunikacyjnych.
 - 6) Dla systemów odprowadzania ścieków kanalizacji sanitarnej:
 - a) nakaz skanalizowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, poprzez istniejące i projektowane kanały o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm, z odprowadzeniem do istniejącego zbiorczego kolektora A;
 - b) nakaz realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym, z włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem do sieci miejskiej, poprzez system urządzeń podczyszczających - stosownie do wymogów i obowiązujących w tym zakresie przepisów;
 - d) zakaz zrzutu ścieków bytowych, przemysłowych i innych do gruntu.
 - 7) Dla systemów odprowadzania wód deszczowych, opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz skanalizowania terenów, z wyłączeniem terenu elementarnego 7ZP, poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe o minimalnej średnicy \varnothing 300 mm oraz przy zastosowaniu technologii do podczyszczania wód opadowych;
 - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych z dachów i powierzchni nieprzepuszczalnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, do sieci miejskiej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki na potrzeby gospodarcze, w tym nawadnianie terenów zielonych.
 - 8) Dla systemu zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego sieci o średnicy \varnothing 250 mm i budowę nowoprojektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm - posiadającego (na terenach położonych poza planem) połączenia z przewodami magistralnymi o średnicach do \varnothing 1000 mm, które zasilane są z dwóch ujęć wód podziemnych w południowo-wschodniej części miasta Koszalina oraz w Mostowie;
 - b) realizację systemu wodociągowego z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - c) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z uwzględnieniem hydrantów.
 - 9) Dla systemu gospodarki cieplnej:
 - a) realizację zapotrzebowania na ciepło w oparciu o istniejącą czynną sieć ciepłowniczą preizolowaną wysokoparametrową 2xDn 400/520 mm i projektowany system ciepłowniczy sieci grzewczej stosownie do istniejących rezerw cieplnych;
 - b) realizację sieci cieplnej o minimalnej średnicy \varnothing 40 mm zasilanych z magistrali 2xDN 400/520 mm;
 - c) zakaz instalowania indywidualnych systemów grzewczych na paliwa stałe; dopuszcza się inne indywidualne niskoemisyjne źródła;
 - d) dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych;
 - e) realizację sieci ciepłowniczej w odległości od budynków:
 - minimum 1,5 m dla sieci ciepłowniczej o średnicy zewnętrznej do Dn 300 mm włącznie,
 - minimum 3 m dla sieci ciepłowniczej o średnicy zewnętrznej od Dn 350 mm do Dn 500 mm włącznie,
 - minimum 5 m dla sieci ciepłowniczej o średnicy zewnętrznej powyżej Dn 500 mm.
 - 10) Dla systemu sieci i urządzeń telekomunikacyjnych obsługę telekomunikacyjną obszaru z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych.
 - 11) Dla systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) obsługę obszaru z istniejących i projektowanych sieci, w tym niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV położonej na obszarze 4E;
 - b) zakaz realizacji nowych sieci napowietrznych;
 - c) w przypadku przebudowy lub modernizacji istniejącej sieci napowietrznej należy ją realizować wyłącznie w postaci kabli doziemnych.
 - 12) Dla systemu zaopatrzenia w gaz:

- a) obsługę terenów z istniejącej sieci o średnicach \varnothing 100 mm i \varnothing 200 mm, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i modernizację stosownie do potrzeb;
- b) sieć gazową rozdzielczą należy prowadzić wzdłuż wyznaczonych w planie ciągów komunikacyjnych lub granic działek.

13) Dla systemu gospodarki odpadami:

- a) należy zapewnić miejsce na lokalizację kontenerów i pojemników do selektywnej zbiórki odpadów w granicach działki lub terenu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- b) w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem dróg klasy lokalnej, dopuszcza się lokalizację pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym, do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 13. W zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) nakaz realizacji obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz realizacji obiektów budowlanych zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 14. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1 U o powierzchni 0,4840 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren zabudowy usługowej, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) uzupełniające - pozostałe zagospodarowanie terenu, zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się modernizację, przebudowę oraz rozbudowę istniejących obiektów wraz z dopuszczeniem zmiany geometrii dachów,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 3,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 01KDL, min. 23 m od linii rozgraniczającej z ul. Jana Pawła II (poza planem),
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,50,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji - 2,
 - g) geometria i pokrycie dachów zgodnie z przepisami § 6 pkt 3 - 5, przy czym dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla dominant, akcentów architektonicznych, świetlików, naswietli oraz dla obiektów lub ich części o przykryciach powłokowych lub przeszklonych,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny stanowić musi minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami § 7, przy czym w przypadku koniecznej dla realizacji inwestycji wycinki drzew i krzewów, należy w granicach terenu inwestycji dokonać nasadzeń rekompensujących;
- 4) zasady podziału zgodnie z przepisami § 9 oraz przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1500 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) dostęp i zjazd z drogi lokalnej 01KDL oraz dopuszcza się dostęp z drogi dojazdowej położonej poza planem,
 - b) miejsca postojowe w ilości minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży dla usług handlu, minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 11.

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2 U o powierzchni 0,0279 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren zabudowy usługowej,
 - b) uzupełniające - istniejący ciąg pieszy, pozostałe zagospodarowanie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się modernizację i nadbudowę istniejącego obiektu wraz z dopuszczeniem zmiany geometrii dachu,
 - c) linia zabudowy od strony drogi 04KDW bez zmian,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,5,
 - f) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,

- g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji - 2,
- h) geometria i pokrycie dachu zgodnie z przepisami § 6 pkt 3 - 5;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami § 7;
- 4) zasady podziału - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej wyłącznie po liniach rozgraniczających teren elementarny oraz celem wydzielenia ciągu pieszego;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 04KDW;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 11.

§ 16. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 3 U o powierzchni 0,1752 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług rozrywkowej,
 - b) uzupełniające - funkcja mieszkaniowa - dopuszcza się jeden lokal mieszkalny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki w zabudowie zwartej, szeregowej,
 - b) dopuszcza się modernizację, przebudowę oraz rozbudowę istniejących obiektów,
 - c) linie zabudowy istniejące oraz nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,5,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,9,
 - f) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
 - h) pokrycie i geometria dachów zgodnie z przepisami § 6 pkt 3 - 5, z wyłączeniem dachów spadzistych;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami § 7;
- 4) zasady podziału zgodnie z przepisami § 9 oraz przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 90 m², przy czym przed dokonaniem podziału należy zlikwidować istniejący kanał sanitarny;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 04KDW;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 11.

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4E o powierzchni 0,0032 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - obiekt infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa);
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście;
- 3) zakaz podziału terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 04KDW.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 5MW,KS o powierzchni 0,1866 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z garażem podziemnym,
 - b) uzupełniające - pozostałe zagospodarowanie terenu, zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wielorodzinne, z wyłączeniem punktowców, wraz z garażem podziemnym dla samochodów osobowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 3 m od dróg 03KDD i 02KDL,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,5,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,5,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 17 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji - 5,
 - g) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego - 1,5 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - h) geometria i pokrycie dachów zgodnie z przepisami § 6 pkt 3 - 5,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny stanowić musi minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami § 7, przy czym w przypadku koniecznej dla realizacji inwestycji wycinki drzew i krzewów, należy w granicach terenu inwestycji dokonać nasadzeń rekompensujących;
- 4) zasady podziału terenu zgodnie z przepisami § 9, przy czym dopuszcza się wyłącznie podział działek zabudowanych, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 500 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) zjazdu z drogi dojazdowej 03KDD, dopuszcza się zjazd z drogi lokalnej 02KDL,
 - b) należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny (w tym liczone miejsca w garażu podziemnym), przy czym dopuszcza się zbilansowanie miejsc postojowych łącznie dla terenów 5MW,KS i 6MW,KS;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 11.

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW,KS o powierzchni 0,4097 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z garażem podziemnym,
 - b) uzupełniające - pozostałe zagospodarowanie terenu, zieleń urządzone, w tym zieleń izolacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wielorodzinne, z wyłączeniem punktowców, wraz z garażem podziemnym dla samochodów osobowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości: 3 m od drogi 03KDD, 4 m od drogi 01KDL, 24 m ÷ 26 m od linii rozgraniczającej z ulicą Jana Pawła II,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2.5,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0.5,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 17 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji - 5,
 - g) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego - 1,5 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - h) geometria i pokrycie dachu zgodnie z przepisami § 6 pkt 3 - 5,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny stanowić musi minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości min.10 m od strony ul. Jana Pawła II;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami § 7, przy czym:
 - a) w przypadku koniecznej dla realizacji inwestycji wycinki drzew i krzewów, należy w granicach terenu inwestycji dokonać nasadzeń rekompensujących,
 - b) należy zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości akustyczne do poziomów dopuszczalnych;
- 4) zasady podziału zgodnie z przepisami § 9, przy czym dopuszcza się wyłącznie podział działek zabudowanych, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) zjazdy z drogi 01KDL, dopuszcza się zjazd z drogi 03KDD,
 - b) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym uwzględnić miejsca w garażu podziemnym,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, której informacyjny przebieg wskazano na terenie 7ZP;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 11.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7ZP o powierzchni 0,0703 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zieleń urządzone,
 - b) uzupełniające - pozostałe zagospodarowanie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny powinien stanowić minimum 70% powierzchni terenu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - c) należy zrealizować ścieżkę rowerową, której informacyjny przebieg pokazano na rysunku planu,
 - d) ciągi komunikacyjne należy oświetlić;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami § 7, przy czym:
 - a) w przypadku koniecznej dla realizacji inwestycji wycinki drzew i krzewów, należy w granicach terenu dokonać nasadzeń rekompensujących,
 - b) dopuszcza się zmiany kompozycji roślinnej, pod warunkiem odpowiedniego wykorzystania istniejącego drzewostanu;
- 4) zasady podziału - zakaz podziału, wydzielenia działki wyłącznie po liniach rozgraniczających teren elementarny;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 03KDD;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 11.

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 01KDL o powierzchni 0,1683 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające - obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej oraz infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym na warunkach, określonych w przepisach odrębnych;

- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociąg o minimalnej \varnothing 100 mm,
 - kanalizację sanitarną o minimalnej \varnothing 200 mm,
 - kanalizację deszczową o minimalnej \varnothing 300 mm,
 - sieci gazowe o minimalnej \varnothing 63 mm,
 - pozostałe sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady podziału terenu - zakaz podziału, wydzielenie działki drogowej wyłącznie po liniach rozgraniczających teren elementarny.

§ 22. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 02KDL o powierzchni 0,1453 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej;
 - b) uzupełniające - obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej oraz infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 42÷43 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym na warunkach, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) należy zrealizować ścieżkę rowerową, której informacyjny przebieg pokazano na rysunku planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociąg o minimalnej \varnothing 100 mm,
 - kanalizację sanitarną o minimalnej \varnothing 200 mm,
 - kanalizację deszczową o minimalnej \varnothing 300 mm,
 - sieci gazowe o minimalnej \varnothing 63 mm,
 - pozostałe sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady podziału terenu - zakaz podziału, wydzielenie działki drogowej wyłącznie po liniach rozgraniczających teren elementarny.

§ 23. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 03KDD o powierzchni 0,1433 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej oraz infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 13 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) ustala się realizację ścieżki rowerowej, przy czym dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów,
 - d) wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej teren wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m;
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociąg o minimalnej \varnothing 100 mm,
 - kanalizację sanitarną o minimalnej \varnothing 200 mm,
 - kanalizację deszczową o minimalnej \varnothing 300 mm,
 - sieci gazowe o minimalnej \varnothing 63 mm,
 - pozostałe sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady podziału terenu - zakaz podziału, wydzielenie działki drogowej wyłącznie po liniach rozgraniczających teren elementarny.

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 04 KDW o powierzchni 0,2038 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zmienna 11÷18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się budowę drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociąg o minimalnej \varnothing 100 mm,
 - kanalizację sanitarną o minimalnej \varnothing 200 mm,
 - kanalizację deszczową o minimalnej \varnothing 300 mm,

- sieci gazowe o minimalnej \varnothing 63 mm,
 - pozostałe sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady podziału terenu - zakaz podziału, wydzielenie działki drogowej wyłącznie po liniach rozgraniczających teren elementarny.

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 05KXJ o powierzchni 0,0316 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna $6\div 11$ m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej - kanalizację sanitarną o minimalnej \varnothing 200 mm i kanalizację deszczową o minimalnej \varnothing 300 mm,
 - c) pas pieszo-jezdny musi być wyposażony w urządzenia ograniczające ruch kołowy do ruchu rowerowego,
 - d) dopuszcza się realizację wydzielonej ścieżki rowerowej,
 - e) teren powinien być oświetlony;
- 3) zasady podziału terenu - zakaz podziału, wydzielenie działki w liniach rozgraniczających teren elementarny.

§ 26. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem terenu 06KX o powierzchni 0,0404 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 4,5 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociąg o minimalnej \varnothing 100 mm,
 - kanalizację sanitarną o minimalnej \varnothing 200 mm;
- 3) zasady podziału terenu - zakaz podziału, wydzielenie działki w liniach rozgraniczających teren elementarny.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

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

- 1) w wysokości 10% dla nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych symbolem „MW,KS”,
- 2) w wysokości 30% dla nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i oznaczonych symbolem „U”,
- 3) w wysokości 3% dla nieruchomości położonych na pozostałych terenach elementarnych.

§ 28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV - Gdańska” w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 27, poz. 465).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Władysław Husejko