

**UCHWAŁA NR IX/176/2019
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 19 września 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Wodnej Doliny w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 i 1524) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/704/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Wodnej Doliny w Koszalinie, po stwierdzeniu że plan 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 obszaru Wodnej Doliny w Koszalinie.

2. Obszar objęty planem wynosi 17,6353 ha został oznaczony na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Granice planu określono na rysunku planu.

4. Przedmiotem planu jest określenie sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji oraz terenów przeznaczonych pod zieleń, wody śródlądowe, komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. 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 „VIII” 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 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 zielen publiczną;
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność, której celem jest zaspokajanie niematerialnych i materialnych potrzeb ludności;
- 6) **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 przykrycia.

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

- 1) ZP,U - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;
- 2) US/UT - teren usług sportu i rekreacji, usług turystycznych;
- 3) KS/ZP - teren parkingu publicznego z zielenią urządzoną;
- 4) IT - teren infrastruktury technicznej;
- 5) WS - teren wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 6) ZL - teren lasu;
- 7) KDL - teren drogi publicznej lokalnej klasy techniczno-użytkowej;

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury,
 - b) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - c) okapów, gzymsów, daszków bez podpór wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 0,8 m,
 - d) balkonów i loggii wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 2,0 m,
 - e) pochylni dla osób niepełnosprawnych, tarasów i schodów zewnętrznych terenowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację, niezależnie od ustaleń szczegółowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji na wszystkich terenach elementarnych, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z funkcją podstawową;
- 5) dopuszcza się realizację tarasów i schodów terenowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 6. Ustala się w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony 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 magazynowanie wyłącznie na obszarze własnej działki budowlanej przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
- 3) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
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. Na terenie objętym planem wyznacza się zgodnie z przepisami o ochronie środowiska tereny podlegające ochronie przed hałasem - tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone literami ZP,U i US/UT.

§ 8. Ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem „9KDL”;
- 2) teren parkingu publicznego z zielenią urządzoną oznaczony symbolem „4KS/ZP”;
- 3) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami „1ZP,U” i „2ZP,U”;
- 4) teren usług sportu i rekreacji z usługami turystycznymi oznaczony symbolem „3US/UT”.

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

- 1) powierzchnie wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wielkości działek, o których mowa w pkt 1, nie dotyczy wydzielen pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikację;

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

- 1) powiązanie komunikacyjne planu z układem zewnętrznym realizuje się poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem „9KDL” łączącą się z istniejącymi drogami publicznymi graniczącymi bezpośrednio z obszarem planu, to jest ulicą Jana Ignacego Paderewskiego oraz ulicą 4 Marca;
- 2) obsługa terenów elementarnych z przyległych dróg publicznych;

- 3) lokalizacja nowego obiektu budowlanego, generująca potrzebę zabezpieczenia nowych miejsc postojowych, nie wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych jeśli zapotrzebowanie nie jest większe niż 3 stanowiska postojowe;
- 4) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) dopuszcza się zapewnienie wymaganej w pkt 4 ilości miejsc postojowych na terenie parkingów ogólnodostępnych;
- 6) należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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 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; dopuszcza się prowadzenie sieci na innych terenach elementarnych w ramach funkcji dopuszczalnej;
- 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 mm i kolektora kanalizacji sanitarnej A Ø 700 mm, Ø 600 mm i Ø 500 mm;
- 4) przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „9KDL”, „2ZP,U” przebiega magistrala wodociągowa DN 800 mm, dla której wyznacza się pas techniczny o szerokości 5,0 m na każdą stronę od osi magistrali; do pasa technicznego należy zapewnić swobodny dostęp;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych realizować w systemie grawitacyjnym i grawitacyjno-tłocznym z włączeniem do sieci kanalizacji sanitarnej w miejscu istniejących studni;
- 6) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „7ZL”, „9KDL” i „3US/UT” przebiega kolektor sanitarny Ø 500 mm;
- 8) przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „3US/UT” i „9KDL” przebiega kolektor sanitarny Ø 600 mm;
- 9) przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „3US/UT”, „4KS/ZP” i „2ZP,U” przebiega kolektor sanitarny Ø 700 mm;
- 10) dla kolektorów wskazanych w pkt 8, 9 i 10 wyznaczono pas techniczny o szerokości 2,0 m na każdą stronę od osi kolektora; do pasa technicznego należy zapewnić swobodny dostęp;
- 11) w pasach technicznych magistrali wodociągowej DN 800 mm i kolektora kanalizacji sanitarnej A Ø 700 mm i Ø 600 mm zabrania się działań inwestycyjnych nie związanych z ich utrzymaniem, konserwacją lub likwidacją z wyłączeniem realizacji koniecznych utwardzeń terenu z nawierzchni rozbieralnych oraz przejść sieci infrastruktury technicznej i włączenia o którym mowa w pkt 6;
- 12) odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory zanieczyszczeń do rzeki;
- 13) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, placów i parkingów do istniejącego systemu sieci kanalizacji deszczowej;

- 14) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych z dachów i zadaszeń w granicach własnej działki na potrzeby nawadniania terenu biologicznie czynnego;
- 15) prowadzenie sieci elektroenergetycznej wyłącznie w postaci kabli doziemnych;
- 16) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i nowoprojektowanych sieci;
- 17) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z indywidualnych kotłowni zasilanych ze źródeł niskoemisyjnych i nieemisyjnych;
- 18) dopuszcza się zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 19) przez tereny elementarne o symbolu „1ZP,U”, „2ZP,U”, „6WS”, „9KDL” przebiega sieć ciepłownicza 2x250mm i 2x220mm - do zachowania;
- 20) zakaz lokalizowania źródeł energii odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW;
- 21) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 22) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną z sieci lub poprzez łączność komórkową;
- 23) prowadzenie sieci teletechnicznej jako kabli doziemnych w kanałach kablowych;
- 24) zachowanie drożności i funkcjonalności urządzeń melioracji wodnych.

§ 12. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 13. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „1ZP,U” o powierzchni 2,4559 ha i „2ZP,U” o powierzchni 1,9252 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zieleń publiczna urządzona,
- b) dopuszczalne - usługi sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, infrastruktura techniczna;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) na terenie znajduje się istniejący zbiornik retencyjny,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu elementarnego 1 ZP,U - 3% powierzchni terenu elementarnego,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu elementarnego 2 ZP,U - 4,5 % powierzchni terenu elementarnego,
- d) wysokość zabudowy - jedna kondygnacja do 6,5m,
- e) intensywność zabudowy liczona do powierzchni terenu elementarnego:
 - dla terenu elementarnego 1 ZP,U od 0,01 do 0,03,
 - dla terenu elementarnego 2 ZP,U od 0,01 do 0,04,

f) zabudowa wyłącznie w obszarze ograniczonym liniami zabudowy, z wyłączeniem ustaleń ogólnych § 5 pkt 3.

3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) przez tereny przebiega sieć ciepłownicza DN 2x220mm i 2x250mm - do zachowania,

b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11.

5) zasady oraz warunki scalania i podziału na działki budowlane - nie ustala się;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 2 pkt 2,

b) teren graniczy z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony w „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 80%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**3US/UT**”, o powierzchni 2,8712 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - usługi sportu, rekreacji,

b) dopuszczalne - usługi handlu, gastronomii i turystyki,

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 13 % powierzchni terenu elementarnego,

c) wysokość zabudowy:

- dla budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a - od 8,0 m do 12,0 m,

- dla budynków, o których mowa w pkt 1 lit. b - od 4,5 m do 5,5 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych do 6,5 m,

d) 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 przykryciach powłokowych,

e) intensywność zabudowy liczona do powierzchni terenu elementarnego od 0,002 do 0,5,

3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:

a) dojazd z terenów oznaczonych symbolami „9KDL” i „4KS/ZP”,

b) dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych poza terenem działki budowlanej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „4KS/ZP”,

c) pozostałe zasady dotyczące komunikacji oraz miejsc postojowych zgodnie z § 10;

4) zasady dotyczące obsługi terenu 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;

5) zasady oraz warunki scalania i podziału - nie ustala się.

6) 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.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**4KS/ZP**”, o powierzchni 0,2917 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - parking publiczny z zielenią urządzoną;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy - minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:
 - a) dojazd z terenów oznaczonych symbolami „9KDL” i „3US/UT”,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 10;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału na działki budowlane zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,
- 6) 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;

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**5WS**”, o powierzchni 0,2130 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wody śródlądowe powierzchniowe, rzeka Dzierżęcinka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów rzeki;
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie kolidującej z rzeką;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych - z projektowanych ciągów spacerowych, z terenów przyległych oraz z ul. 4 Marca;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie kolidującej z rzeką; przez teren elementarny przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia DN250 mm oraz sieć kanalizacji sanitarnej DN 500 mm oraz dopływy do rzeki kanalizacji deszczowej DN 500 mm DN 800 mm i DN 1200 mm.
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren na rysunku planu;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zachować istniejącą roślinność przybrzeżną, o ile nie koliduje z wymaganymi umocnieniami lub pracami związanymi z utworzeniem zbiornika na rzece;
 - b) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 2 pkt 2 oraz w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, o którym mowa w §2 pkt 2.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**6WS**”, o powierzchni 6,4391 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - wody śródlądowe powierzchniowe, rzeka Dzierżęcinka stanowiąca zbiornik retencyjny,
 - b) dopuszczalne - wykorzystywania na cele rekreacji czynnej i biernej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów,
 - b) dopuszcza się lokalizację pomostów, tarasów rekreacyjnych i ścieżek spacerowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia technicznego nie kolidującego z rzeką,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych, piętrzących wodę,
 - e) obwałowania należy obsadzić zielenią o zróżnicowanych formach i wysokościach,
 - f) oznaczona na rysunku linia brzegu dla zbiornika jest linią orientacyjną;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych - z projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych znajdujących się na sąsiednich terenach;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - przez teren przebiega sieć ciepłownicza DN 2x220mm - do zachowania
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 2 pkt 2 oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 2 pkt 2;
 - b) brzegi, poza lokalizowanymi pomostami i tarasami, obsadzić zielenią składającą się z rodzimych gatunków roślin lądowych i wodnych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „7 ZL”, o powierzchni 0,1523 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacyjne,
 - b) ochronę istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
 - c) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
 - d) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
 - e) zachowanie istniejących zadrzewień,
 - f) dopuszcza się uporządkowanie zieleni niskiej,
 - g) dopuszcza się różne formy umocnień brzegu rzeki Dzierżęcinki;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych - z projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych przylegających do terenu elementarnego;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11.
- 5) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 2 pkt 2 oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 2 pkt 2;
- b) zakaz wprowadzania obcych gatunkowo roślin lądowych i wodnych.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „8 IT”, o powierzchni 0,0147 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - teren infrastruktury technicznej,
- b) dopuszczalne - wykorzystanie na cele rekreacyjne;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy do 5,0 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny,
- e) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,9,

3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych - z terenów przylegających;

4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11,

5) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny na rysunku planu,

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w § 2 pkt 2 oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 2 pkt 2;

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „9KDL”, o powierzchni 3,2723 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej lokalnej klasy techniczno-użytkowej;

2) zagospodarowanie pasa drogowego:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
- b) most z podporami poza linią brzegową wody,
- c) inne budowle i urządzenia wodne konieczne dla zabezpieczenia i drożności cieku wodnego rzeki Dzierżęcinki oraz jej nabrzeża,
- d) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, w rejonach skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania uzasadnione ruchowo,
- e) obustronny chodnik dla ruchu pieszego,
- f) dopuszcza się dwukierunkową ścieżkę rowerową,
- g) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej:
 - sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 300 mm,
 - przewód tłoczny kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 90 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm,
 - sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy 63 mm,
 - przez teren przebiega sieć ciepłownicza DN 2x250mm,

- w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe sieci uzbrojenia podziemnego;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) cały teren elementarny znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej którym mowa w § 2 pkt 2 planu i na części terenu
 - 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu znajduje się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. 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.

§ 23. 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) część uchwały Nr XV/188/2015 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Koszalinie w dolinie rzeki Dzierżęcinki na południe od zbiornika retencyjnego „Wodna Dolina”. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. poz. 5754);
- 3) część uchwały 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).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Jan Kuriata