

**UCHWAŁA NR XXXV/497/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**  
z dnia 28 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVII/220/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej w Koszalinie, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 13,8130 ha, położony pomiędzy: ulicą Gdańską, ścianą lasu Góry Chełmskiej, ciągiem spacerowym będącym przedłużeniem ulicy Mikołaja Kopernika oraz ulicą Rolną, którego granice zostały określone na rysunku planu.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenów, znajdujących się w granicach planu, przeznaczonych pod: usługi, w tym tereny związane ze sportem, rekreacją i turystyką oraz zieleń urządzoną, komunikację, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Integralnymi częściami niniejszej 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 obszarze planu nie występują:
- 1) obiekty zabytkowe, historyczne układy urbanistyczne, historyczne zespoły budowlane, stanowiska archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej, obiekty dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) formy ochrony przyrody;
  - 3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazu priorytetowe;
  - 4) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów;
  - 5) tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
  - 6) obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 7) tereny inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, pomniki zagłady i tereny zamknięte;
  - 8) obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 9) tereny chronione akustycznie.

**Rozdział 2**  
**USTALENIA OGÓLNE**

- § 3.** Ilekcóż 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 ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu;
  - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć wskazane dla danego terenu elementarnego przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej, zlokalizowanej w granicach tego terenu, wynosi minimalnie 70% powierzchni całkowitej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej lub 70% powierzchni działki innej niż budowlana;

- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć:
    - a) wskazane dla danego terenu elementarnego przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej lub 30% powierzchni działki innej niż budowlana,
    - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacja lokalizowane na poszczególnych terenach elementarnych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie ograniczać realizacji przeznaczenia podstawowego;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą usytuowanie budynków na działce; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
    - b) daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice i tarasów w kondygnacji parteru, wysuniętych poza linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,8 m,
    - c) okapów i gzymsów,
    - d) schodów zewnętrznych i pochylni;
  - 5) **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 przy obiekcie do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia;
  - 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji i energii wykraczających poza granice działki lub zespołu działek, na których prowadzona jest działalność;
  - 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych do 12°.
- § 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów, określonych na rysunku planu oraz w tekście planu symbolami literowymi:
- 1) **US/UT** - teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji oraz usług turystycznych;
  - 2) **U** - teren zabudowy usługowej;
  - 3) **G** - teren infrastruktury technicznej - stacja redukcyjna gazu;
  - 4) **E** - teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa;
  - 5) **KS** - teren parkingów;
  - 6) **KDG** - teren drogi publicznej głównej klasy techniczno-użytkowej;
  - 7) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej klasy techniczno-użytkowej;
  - 8) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
  - 9) **KPJ** - teren ciągu pieszo-jezdnego;
  - 10) **IT** - teren infrastruktury technicznej.
2. Położenie linii rozgraniczających tereny, o których mowa w pkt 1, należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi tych linii.
- § 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35 m nad poziomem terenu;
  - 2) maksymalne wysokości określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów telekomunikacji;
  - 3) zakaz stosowania na głównych połaciach dachu oraz ścianach zewnętrznych następujących pokryć: blachy trapezowej, blachy falistej, materiałów wykończeniowych typu „siding”;
  - 4) zakaz lokalizowania wolno stojących budynków gospodarczych i garaży.
- § 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stacji paliw płynnych na terenie oznaczonym symbolem „2U”, parków rozrywki, zespołów zabudowy usługowej oraz parkingów samochodowych;
  - 2) zakaz wytwarzania i magazynowania odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem odpadów powstających w wyniku działania stacji paliw; gospodarowanie odpadami ze stacji paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe magazynowanie na obszarze działki budowlanej przed przekazaniem do dalszego zagospodarowania lub wywozu na składowisko odpadów komunalnych.
- § 7. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) odległość nowo projektowanej zabudowy od korony drzew istniejących minimum 120% średniej szerokości korony drzewa;

- 2) nakaz zachowania drzew wzdłuż otwartego kanału deszczowego na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „1US/UT”.

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

- 1) wyznacza się następujące tereny publiczne:
  - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: „7KDG”, „8KDL”,
  - b) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem „11KPJ”;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcją terenu, z wyłączeniem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wiat przystankowych, stojaków na rowery, ławek i koszy śmietnikowych;
- 3) zasady zainwestowania terenów, o których mowa w pkt 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym ich zagospodarowanie i zabudowa muszą zapewnić swobodny dostęp osobom niepełnosprawnym.

**§ 9.** Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału na działki budowlane:

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 2) minimalne wielkości działek o których mowa w pkt 1 nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji realizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;
- 3) kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego 90°; dopuszcza się maksymalne odchylenie  $\pm 25^\circ$ .

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

- 1) powiązanie układu drogowego obszaru planu z miejskim układem drogowym poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami „7KDG” i „8KDL”, mające swoją kontynuację poza granicami planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych poprzez drogi publiczne, oznaczone symbolami „7KDG” i „8KDL” oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami „9KDW” i „10KDW”;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego wyjazdu z terenu elementarnego oznaczonego symbolem „2U” w formie prawoskrętu na teren ulicy oznaczonej symbolem „7KDG”, dopuszcza się przebudowę zjazdu;
- 4) lokalizacja nowego obiektu budowlanego lub wykonanie robót budowlanych takich jak: przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania powodujących wzrost potrzeb parkingowych, wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości minimum:
  - a) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych;
- 5) dopuszcza się realizację do 75% miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4, w garażu podziemnym;
- 6) nakaz realizacji, na poziomie terenu, dodatkowych miejsc postojowych dla użytkowników posiadających kartę parkingową, w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc wyliczonych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 4 lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 7) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4, na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „3KS” zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla budynku usług turystycznych obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż 60% wyliczonych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 4;
- 8) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „3KS” należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów transportu zbiorowego.

**§ 11.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych oraz roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące, projektowane i przebudowywane sieci uzbrojenia terenu oraz urządzenia infrastruktury technicznej również w powiązaniu z sieciami położonymi poza granicami planu;
- 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w przyległych do działek budowlanych pasach drogowych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w ciągu pieszo-jezdnym oraz na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach elementarnych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z § 3 pkt 3 lit. b);
- 4) prowadzenie sieci teletechnicznej wyłącznie w postaci kabli doziemnych w kanałach kablowych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem jak w pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się lokalne kotłownie gazowe i ogrzewanie elektryczne;
- 7) dopuszcza się zasilanie w ciepło i energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 8) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;

- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych „5E” i „6E” oraz w powiązaniu z istniejącymi przewodami;
- 10) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do kanalizacji komunalnej; nakaz stosowania retencji;
- 11) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ciągów pieszych i dróg rowerowych na nieutwardzony teren własnej działki;
- 12) prace ziemne należy realizować z zachowaniem drożności i funkcjonalności urządzeń melioracji wodnych mogących występować na terenie działki;
- 13) dopuszcza się zagospodarować wody opadowe i roztopowe do celów nawadniania terenów zielonych;
- 14) wyznacza się pas techniczny, o szerokości 5,0 m na każdą stronę od osi wodociągu Ø600, zgodnie z rysunkiem planu, w którego granicach zakazuje działań inwestycyjnych nie związanych z jego utrzymaniem, konserwacją lub likwidacją, z wyłączeniem realizacji koniecznych utwardzeń terenu oraz przejść sieci infrastruktury technicznej;
- 15) ustalenia planu nie ograniczają możliwości rozbiórki, rozbudowy lub przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej wraz z ich urządzeniami i nie ograniczają możliwości zastosowania innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej, przy czym przebudowa sieci kanalizacji deszczowej Ø800 wraz z dowiązaniem o mniejszych średnicach dopuszczalna jest w granicach terenów elementarnych spośród: „1US/UT”, „3KS”, „8KDL”, „9KDW” i „10KDW”.

**§ 12.** Ustala się zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie placu budowy w okresie realizacji inwestycji.

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

- 1) system wodociągowy realizować z uwzględnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 2) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej; określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) 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 POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ELEMENTARNYCH**

**§ 14.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „1US/UT” o powierzchni 6,0399 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji oraz usług turystycznych,
  - b) dopuszczalne - pozostałe usługi, z wyłączeniem: usług oświaty i nauki, opieki społecznej i socjalnej, kultury religijnej, administracji publicznej i usług rzemieślniczych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) usługi dopuszczalne jako wbudowane w budynki o funkcji podstawowej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynków: do 16,5 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 6,0 m,
  - e) powierzchnia całkowita kondygnacji położonych powyżej 12,0 m maksymalnie 30% powierzchni kondygnacji położonej poniżej,
  - f) dopuszcza się budowę na granicy działki łącznika między budynkiem aquaparku a zabudową usług turystycznych lokalizowaną na sąsiedniej działce budowlanej,
  - g) dachy płaskie, przy czym dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla dominant i akcentów architektonicznych oraz dla obiektów lub ich części o przekryciach powłokowych, przeszklonych, świetlików dachowych, naświetli,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 1,5,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalnie 60% powierzchni biologicznie czynnej urządzić jako teren zieleni bez zadrzewień,
  - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 6 i § 7;

- 4) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:
  - a) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem „8KDL” oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami „9KDW” i „10KDW”,
  - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 10;
- 5) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ujęcie wód podziemnych do celów przeciwpożarowych, likwidacji skażeń oraz dla ludności do zachowania,
  - b) dla noworealizowanej zabudowy usługowej na „1US/UT” podłączenie sieci infrastruktury technicznej realizować w oparciu o sieci zlokalizowane w terenie elementarnym 08KDL, dla wód opadowych i roztopowych stosować retencję w powiązaniu z istniejącym zbiornikiem retencyjnym,
  - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

**§ 15.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „2U” o powierzchni 0,2888 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej, z wyłączeniem: usług oświaty i nauki, opieki społecznej i socjalnej, kultu religijnego, administracji publicznej i usług rzemieślniczych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynków do 12,0 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 6,0 m,
  - d) dachy płaskie,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,06 do 0,9,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 6;
- 4) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:
  - a) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem „8KDL” i z drogi wewnętrznej „9KDW”,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z drogi publicznej oznaczonej symbolem „7KDG” wyłącznie w formie wyjazdu z terenu działki budowlanej, stosując prawoskręt, zgodnie przepisami odrębnymi,
  - c) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 10;
- 5) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej powinny być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

**§ 16.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „3KS” o powierzchni 1,7528 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren parkingów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz wznoszenia budynków,
  - b) dopuszcza się wiaty o wysokości do 7,5 m,
  - c) dachy płaskie,
  - d) nakaz oświetlenia terenu,
  - e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 6;
- 4) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych oznaczonych symbolami „9KDW” i „10KDW”;
- 5) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu,
  - b) na terenie 3KS zlokalizowane są przewody (instalacje) na potrzeby aquaparku, a także istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy Ø600, istniejąca kanalizacja deszczowa o średnicy do Ø800 mm oraz istniejące sieci gazowe o średnicach: Ø200, Ø300,
  - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

**§ 17.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „4G” o powierzchni 0,0682 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej - stacja redukcyjna gazu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy do 3,0 m,

- b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,
  - c) dach płaski,
  - d) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia,
  - e) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych oznaczonych symbolami „10KDW” i „11KPJ”;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa w zakresie infrastruktury z wykorzystaniem uzbrojenia lokalizowanego na terenach sąsiadujących,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

**§ 18.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „5E” o powierzchni 0,0025 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do 3,0 m,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,
  - c) powierzchnię terenu należy utwardzić w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia,
  - d) dach płaski,
  - e) dopuszcza się stacje transformatorowe kontenerowe,
  - f) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem „11KPJ”;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa w zakresie infrastruktury z wykorzystaniem uzbrojenia lokalizowanego na terenach sąsiadujących,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „6E” o powierzchni 0,0025 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do 3,0 m,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,
  - c) powierzchnię terenu należy utwardzić w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia,
  - d) dach płaski,
  - e) dopuszcza się stacje transformatorowe kontenerowe,
  - f) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z terenu elementarnego oznaczonego symbolem „8KDL”;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa w zakresie infrastruktury z wykorzystaniem uzbrojenia lokalizowanego na terenach sąsiadujących,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

**§ 20.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „7KDG” o powierzchni 2,9159 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren drogi publicznej głównej klasy techniczno-użytkowej, kategorii krajowej oraz sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów przyległych do pasa drogowego,
  - b) dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi oraz terenów przyległych do pasa drogowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi minimum 55 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dwie jezdnie dwupasowe; w rejonie skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie ilości pasów ruchu,
  - c) dopuszcza się realizację przejścia podziemnego łączącego teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem „11KPJ” z terenami położonymi poza granicami planu,
  - d) chodniki dla ruchu pieszego,
  - e) obustronnie dwukierunkowa droga rowerowa,
  - f) nasadzenia zielenią wysoką towarzyszącą ulicy, jako uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew,
  - g) zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
  - h) dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z terenu oznaczonego symbolem „2U” wyłącznie w formie wyjazdu z działki budowlanej, stosując prawoskręt zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% działki,
  - j) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
  - k) dla przyjętej klasy ulicy dopuszcza się wyłącznie jej remonty i przebudowę;

- 3) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, parametry sieci uzbrojenia terenu:
  - a) lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza jezdnią, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem kanalizacji deszczowej,
  - b) sieci wodociągowe o minimalnej średnicy  $\varnothing 150$ , w tym istniejące o średnicy  $\varnothing 250$  oraz istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy  $\varnothing 600$ ,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing 200$ ,
  - d) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing 300$ ; w tym istniejące o średnicach od  $\varnothing 300$  do  $\varnothing 1000$ ,
  - e) sieci gazowe  $\acute{s}r/c$  o minimalnej średnicy  $\varnothing 63$ , w tym istniejące o średnicach:  $\varnothing 200$ ,  $\varnothing 300$ ,
  - f) sieci energetyczne podziemne n/n oraz  $\acute{s}r/n$ ,
  - g) sieć oświetlenia ulicznego,
  - h) sieci telekomunikacyjne i inne niskoprądowe,
  - i) pozostałe ustalenia zgodnie z  $\S$  11.

**$\S$  21.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „8KDL” o powierzchni 1,2413 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren drogi publicznej lokalnej klasy techniczno-użytkowej, kategorii gminnej oraz sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów przyległych do pasa drogowego,
  - b) dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi oraz terenów przyległych do pasa drogowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi zmienna od 35 m do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jezdnia dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
  - c) dopuszcza się ścieżkę rowerową dwukierunkową,
  - d) chodniki obustronne,
  - e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przylegających do jezdni,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15%,
  - g) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, parametry sieci uzbrojenia terenu:
  - a) lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza jezdnią, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem kanalizacji deszczowej,
  - b) sieci wodociągowe o minimalnej średnicy  $\varnothing 150$ ; w tym istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy  $\varnothing 600$  oraz istniejące sieci o średnicach  $\varnothing 160$ ,  $\varnothing 200$ ,  $\varnothing 250$ ,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing 150$  w tym istniejąca o średnicach  $\varnothing 200$  do wysokości 9KDW,
  - d) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing 300$ ; w tym istniejące o średnicach  $\varnothing 500$  i  $\varnothing 600$ ,
  - e) sieci gazowe  $\acute{s}r/c$  o minimalnej średnicy  $\varnothing 63$ , w tym istniejąca o średnicy  $\varnothing 200$ ,
  - f) sieci energetyczne podziemne n/n oraz  $\acute{s}r/n$ ,
  - g) sieć ciepłownicza istniejąca o średnicy  $2x \varnothing 250$ ,
  - h) sieć oświetlenia ulicznego,
  - i) sieci telekomunikacyjne i inne niskoprądowe,
  - j) pozostałe ustalenia zgodnie z  $\S$  11.

**$\S$  22.** Dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „9KDW” o powierzchni 0,1712 ha i „10KDW” o powierzchni 0,4320 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren drogi wewnętrznej oraz sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów przyległych do pasa drogowego,
  - b) dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi oraz terenów przyległych do pasa drogowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi zmienna, minimum 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w postaci ciągu pieszo-jezdnego,
  - c) nakaz oświetlenia terenu,
  - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową o minimalnej szerokości 2,5 m,
  - e) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
  - f) przez teren elementarny „10KDW” zapewnić dojazd do terenu elementarnego „11KPJ”;
- 3) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, parametry sieci uzbrojenia terenu:
  - a) na terenie „9KDW” istniejące: magistrala wodociągowa o średnicy  $\varnothing 600$ , kolektor deszczowy o średnicy  $\varnothing 800$  mm, sieć gazowa o średnicach  $\varnothing 200$ ,  $\varnothing 300$ ; sieci energetyczne,
  - b) na terenie „10KDW” istniejące: przewody (instalacje) na potrzeby aquaparku,

c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

**§ 23.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „11KPJ” o powierzchni 0,8469 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren ciągu pieszo-jezdnego oraz sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów przyległych,
  - b) dopuszczalne - pod urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą ciągu pieszo-jezdnego oraz terenów przyległych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi zmienna - minimum 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren zagospodarować w postaci pieszo-jezdni umożliwiającej dojazd do urządzeń technicznych położonych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „4G” i „5E”,
  - c) dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów związanych z utrzymaniem terenu oraz obiektów infrastruktury technicznej, położonych na terenach elementarnych wskazanych w lit. b,
  - d) nakaz oświetlenia terenu,
  - e) dopuszcza się ścieżkę rowerową,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
  - g) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu:
  - a) istniejąca magistrała wodociągowa Ø600,
  - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe sieci uzbrojenia terenu,
  - c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

**§ 24.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem „12IT” o powierzchni 0,1394 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię terenu zagospodarować w formie trawnika bez nasadzeń,
  - b) dopuszcza się miejscowe utwardzenia terenu w formie przejść pieszych służących skomunikowaniu terenów elementarnych oznaczonych symbolami „3KS” i „7KDG”,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%,
  - d) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - dostęp z terenu elementarnego oznaczonego symbolem „3KS”;
- 5) zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu:
  - a) istniejąca magistrała wodociągowa Ø600,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 25.** Dla terenów objętych planem 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.

**§ 26.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXIII/257/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 60, poz. 1353).

**§ 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 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koszalinie

**Krystyna Kościńska**