

UCHWAŁA NR LVII/667/2010
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 7 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami Powstańców Wielkopolskich, Zwycięstwa, Krakusa i Wandy oraz terenem Szkoły Podstawowej Nr 9 w Koszalinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 i 149, poz. 996) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/355/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami Powstańców Wielkopolskich, Zwycięstwa, Krakusa i Wandy oraz terenem Szkoły Podstawowej Nr 9 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami Powstańców Wielkopolskich, Zwycięstwa, Krakusa i Wandy oraz terenem Szkoły Podstawowej Nr 9 w Koszalinie zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 4, 43 ha, którego granice zaznaczono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1.
3. Przedmiotem planu są tereny usług, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
4. Integralną częścią 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;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- § 2.** 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:
- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
 - 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
 - 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonego w planie miejscowym terenu elementarnego, zawartych w rozdziale 3;
 - 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.
2. Dla terenu elementarnego mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§ 3. Dla terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy;
- 3) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem literowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 4) granicy terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – należy przez to rozumieć linię określającą obszar, na którym mogą być budowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję określoną symbolem oraz tekstem planu dla terenu elementarnego, której udział w powierzchni zagospodarowania terenu elementarnego powinien wynosić co najmniej 65%;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu elementarnego nie może przekraczać 35% jego powierzchni, przy czym wskaźnik dotyczy łącznego udziału wszystkich dopuszczonych rodzajów funkcji uzupełniającej;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie ściany frontowej budynku, przy czym dopuszcza się cofnięcie w głąb działki do 30% długości elewacji oraz wycofanie linii parteru i rozwiązania go w formie podcienia, arkad bądź wnęk.
Obowiązującą linię zabudowy mogą, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przekraczać: balkony, loggie, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, nośniki reklam, szyldy i inne detale wystroju architektonicznego - o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię; elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak: schody, pochylnie; zadaszenia niepodparte na gruncie. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków towarzyszących, lokalizowanych w głębi działki;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której budynki nie mogą przekroczyć. Nieprzekraczalną linię zabudowy mogą, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przekraczać: balkony, loggie, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, nośniki reklam, szyldów i inne detale wystroju architektonicznego o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię; elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak: schody, pochylnie; zadaszenia niepodparte na gruncie;
- 9) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki zawierające funkcje użyteczności publicznej (administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości), kultury, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, rekreacji, nauczania, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także

budynki biurowe, budynki zamieszkania zbiorowego (hotel); budynki drobnej wytwórczości i rzemiosła wraz z pomieszczeniami pomocniczymi; budynki handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; budynki służące prowadzeniu działalności związanej z obsługą ludności lub podmiotów gospodarczych, których użytkowanie nie powoduje uciążliwości lub powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., nie narusza interesu prawnego osób trzecich oraz norm ochrony środowiska, a także niewymagające wytwarzania produktów metodami przemysłowymi oraz składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;

- 10) wysokości pierzei - należy przez to rozumieć wysokość budynków lokalizowanych w obowiązujących liniach zabudowy lub od strony nieprzekraczalnych linii zabudowy mierzoną od poziomu chodnika ulicy przylegającej do poziomu najwyższego elementu budynku lokalizowanego od strony linii zabudowy, z uwzględnieniem zapisów pkt 7 i 8;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku (niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych), do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do poziomu najwyższej położonego punktu stropodachu albo do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia budynku, nad najwyższą kondygnacją, z pominięciem kominów, masztów, urządzeń technicznych;
- 12) kącie położenia granic w stosunku do pasa drogowego lub ciągu pieszego - należy przez to rozumieć kąt zawarty pomiędzy linią wytyczającą granice terenu pasa drogowego, a linią wydzielającą granice poszczególnych działek przyległych do tego pasa.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą teren pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) symbole literowe identyfikujące tereny o różnych kategoriach przeznaczenia - U/MW teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 5) obiekty do zachowania;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) istniejące obiekty niezgodne z planem przeznaczone do likwidacji;
- 9) granica strefy B ochrony konserwatorskiej.

§ 6. 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o znaczeniu ogólnomiejskim wraz z parkingami, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z parkingami.

2. Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- 1) wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych;
- 2) dla zabudowy usługowej obowiązuje zróżnicowanie form zabudowy i ich wysokości oraz łączenie poszczególnych budynków lub części zabudowy za pomocą takich elementów, jak przejścia pomiędzy budynkami, pasaże, galerie, klatki schodowe lub inne elementy;
- 3) zabudowa usługowa z zastosowaniem powiązań komunikacyjnych między jednostkami usługowymi lokalizowanymi na terenie w formie zadaszonych pasaży i galerii handlowych z przejściami pieszymi, wewnętrznymi placami, doświetlonych światłem naturalnym;
- 4) zachowanie z możliwością przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i obiektów będących w dobrym stanie technicznym o wysokich walorach przestrzennych i architektonicznych oraz obiektów o wysokich walorach historycznych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 5) obowiązek likwidacji zabudowy prowizorycznej i nietrwałej oraz obiektów produkcyjnych magazynowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 6) dla pozostałych obiektów niewymienionych w pkt 5 dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania i wyburzenia, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4;
- 7) dla zabudowy obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) przebieg linii rozgraniczających teren elementarny należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;
- 9) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 10) dopuszcza się nośniki reklamowe dostosowane formą, stylem oraz proporcjami do kompozycji i detalu elewacji, nie przesłaniające otworów okiennych; na budynkach objętych ochroną konserwatorską, wyłącznie jako szyldy informujące o prowadzonej w budynku działalności, nie przesłaniające wystroju i detalu architektonicznego;
- 11) możliwość lokalizacji i rozmieszczenia nośników reklamowych należy określić w projekcie budowlanym inwestycji;
- 12) zabrania się instalowania stałych nośników reklamowych na ogrodzeniach i słupach oświetleniowych oraz reklam w postaci tkanin i siatek na elewacji;
- 13) zakazuje się lokalizacji zabudowy o funkcjach produkcyjnych i warsztatowych oraz związanych z nimi składów i magazynów;
- 14) dla potrzeb obsługi obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obiektów usługowych, w tym o znaczeniu ogólnomiejskim, dopuszcza się fakultatywnie lokalizację stacji transformatorowej abonenckiej w formie wbudowanej w budynek;
- 15) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki w celu realizowania przedsięwzięcia inwestycyjnego na dwóch lub więcej działkach;
- 16) obowiązuje wymóg zagospodarowania zielenią terenów, które nie są zabudowane i użytkowane jako powierzchnie utwardzone;
- 17) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych (parkingowych) w granicach działek zajmowanych przez inwestycję. Dopuszcza się zapewnienie brakujących miejsc postojowych wynikające z § 10 ust. 2 pkt 1 lit. a-e na terenie parkingu centrum handlowo-usługowego, pod warunkiem zachowania wymaganej ilości miejsc dla centrum handlowego.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz wydzielen pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się wydzielanie, niezależnie od ustaleń szczegółowych, działek pod urządzenia i obiekty techniczne na zasadach określonych w odrębnych przepisach;
- 4) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji jednej inwestycji na kilku działkach, z zastrzeżeniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją dopuszcza się do-tychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących – bez możliwości ich rozbu-dowy i przebudowy, z dopuszczeniem ich remontu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych jak kioski, kontenery, namioty, z wy-łączeniem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach planu miejscowego wyznacza się granicę strefy „B” ochrony układów prze-strzennych, oznaczoną na rysunku planu – w obszarze której obowiązują określone po-niżej zasady i warunki ochrony zabytków:
 - a) ochronie podlegają: historyczne szerokości frontów parceli, linie zabudowy, histo-ryczna zabudowa,
 - b) warunki ochrony:
 - utrzymanie i uczynienie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych w po-staci historycznych szerokości frontów zabudowy,
 - utrzymanie historycznych linii zabudowy,
 - utrzymanie we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym istniejącej zabu-dowy o wartości zabytkowej, określonej i wymienionej w ustaleniach szczegóło-wych i oznaczonej na rysunku planu,
 - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy,
- 2) obowiązują procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje zakaz składowania, przechowywania, utylizacji oraz przetwórstwa produk-tów mogącego skutkować przedostawaniem się substancji szkodliwych dla środowiska do gruntu, wód lub powietrza;
- 2) obowiązuje zakaz składowania materiałów łatwopalnych lub wybuchowych; zakaz ten nie dotyczy stacji paliw;
- 3) uciążliwość każdej inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich oraz norm ochrony środowiska;
- 4) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów na warunkach określonych w prze-pisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące powiązań i zasad funkcjonowania układu komunikacyjnego:

- 1) układ komunikacyjny (ciągi komunikacji kołowej i pieszej) projektowany na terenach objętych planem należy powiązać z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez włączenie do istniejących ulic;
- 2) zasady organizacji parkowania:

- a) realizacja nowego obiektu oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania powodująca przyrost potrzeb parkingowych jest uwarunkowana zapewnieniem odpowiedniej minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach inwestycji, obliczonych na podstawie następujących wskaźników parkingowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy obiektami zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe,
 - dla usług: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, biur, banków, usług zdrowia, usług wbudowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług: handlu i kultury, rekreacji czynnej - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług gastronomii - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowego zawierającego obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży;
- b) dla lokali mieszkalnych i usługowych o powierzchni użytkowej wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc parkingowych, zlokalizowanych w obiektach istniejących adaptowanych do tych funkcji, nie wymaga się zabezpieczenia miejsc postojowych na terenie działki budowlanej;
- c) w obrębie obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych, zakaz nie dotyczy stanowisk oczekiwania w strefie dostaw do wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowego.

§ 11. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie elementarnym;
- 3) infrastrukturę techniczną, projektowaną na terenach objętych planem należy powiązać z zewnętrznym układem infrastruktury poprzez włączenie do infrastruktury technicznej w istniejących ulicach: Zwycięstwa, Krakusa i Wandy oraz Powstańców Wielkopolskich;
- 4) stosownie do potrzeb przyjmuje się następujące rodzaje sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa o średnicy 50-150 mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200-300 mm,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 300-500 mm,
 - d) sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 50-150 mm,
 - e) sieć ciepłownicza średnicy 2x 50-150 mm,
 - f) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i średniego napięcia,
 - g) sieć oświetleniowa,
 - h) kanalizacja teletechniczna;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę pitną z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego,
 - b) budowę przyłączy, instalacji zewnętrznych lub sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych do zainwestowania;

- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych z obszaru objętego planem ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych - poprzez system kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym do ogólnomiejskiego systemu kanalizacyjnego,
 - b) budowę przyłączy, instalacji zewnętrznych lub sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, które należy włączyć do systemu ogólnomiejskiego;
- 7) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się: dla odpadów komunalnych - obowiązek segregacji według grup asortymentowych, zbieranie w miejscu ich powstania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego i wywóz na komunalne wysypisko śmieci;
- 8) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - a) zasilanie obszaru siecią kablową z wykorzystaniem istniejących linii kablowych w przyległych ciągach komunikacyjnych,
 - b) utrzymanie lub przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/04 V zgodnych z planem,
 - c) likwidację kolidujących z inwestycją oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację i wydzielenie działek pod kontenerowe stacje transformatorowe na terenie elementarnym,
 - e) fakultatywnie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej abonenckiej w formie wbudowanej w budynek;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) utrzymanie istniejących gazociągów średniego ciśnienia z możliwością ich przebudowy, dopuszcza się ich usunięcie,
 - b) nowe sieci lub instalacje zewnętrzne gazowe powinny być realizowane jako średnio-ciśnieniowe z redukcją ciśnienia na obiektach,
 - c) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci gazowych niskiego ciśnienia;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ustala się realizację potrzeb cieplnych w oparciu o istniejący system ciepłowniczy,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, takich jak: gaz, olej opałowy oraz źródeł bezemisyjnych, takich jak: energia elektryczna, kolektory słoneczne.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **U/MW** o powierzchni 4,43 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe -zabudowa usługowa o znaczeniu ogólnomiejskim wraz z parkingami, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) uzupełniające- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z parkingami;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejące obiekty chronione ustaleniami planu do zachowania na warunkach określonych w pkt 4,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do zachowania; dopuszcza się jej wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę,
 - c) nakaz docelowej likwidacji istniejącej zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - d) zabudowa tworząca wielofunkcyjne centrum handlowo-usługowe w formie jednostek usługowych utworzonych ze zblokowanych ze sobą sklepów i innych usług z za-

stosowaniem ogólnodostępnych powiązań komunikacyjnych między tymi jednostkami usługowymi w postaci zadaszonych, doświetlanych światłem naturalnym pasaży i galerii handlowych z przejściami pieszymi, a także wewnętrznymi placami urządzonymi z zielenią naturalną oraz małą architekturą taką jak na przykład.: ławki, kosze na śmieci, rzeźby, fontanny, strumyki, wodospady,

- e) nakazuje się realizację ogólnodostępnego placu, otwartego lub przekrytego, doświetlonego światłem naturalnym, jako wejścia od strony ulicy Zwycięstwa, który powinien być również dostępny od strony ulicy Krakusa i Wandy; minimalna powierzchnia placu (części otwartej lub przekrytej łącznie) - 1700 m²; minimalna powierzchnia elementów doświetlenia naturalnego części zadaszonych placu – 40% jej powierzchni,
- f) nakazuje się realizację co najmniej drugiego wejścia od strony ulicy Krakusa i Wandy zapewniającego wejście do centrum handlowego dla idących z kierunku od ulicy Drzymały,
- g) nakazuje się utworzenie co najmniej jednego pasażu, łączącego główne wejście od strony ulicy Zwycięstwa z wejściem z kierunku od ulicy Drzymały, w poziomie ulicy Krakusa i Wandy, jednoprzestrzennego przez wszystkie kondygnacje usługowe, doświetlonego światłem naturalnym z urządzeniami małej architektury i zieleni, o których mowa pod literą d), o min. szerokości 7 m, poszerzonego do szerokości co najmniej 12,0 m, o łącznej długości poszerzeń nie mniej niż 25% długości pasażu,
- h) dopuszczalne lokale usługowe w budynkach mieszkalnych należy realizować jako wbudowane,
- i) w noworealizowanych obiektach lokale mieszkalne należy realizować na kondygnacjach powyżej parteru,
- j) dopuszcza się fakultatywną lokalizację parkingu dla obsługi centrum handlowo-usługowego na kondygnacjach poniżej poziomu placu o którym mowa w literze „e”, pod warunkiem zastosowania elewacji kurtynowej, witrynowej od strony ulicy Krakusa i Wandy,
- k) zakaz lokalizacji nowych jednokondygnacyjnych garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej,
- l) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej z wyłączeniem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji,
- m) lokalizacja miejsc postojowych - parkingów na kondygnacjach, w obiektach wielopiętrowych; dopuszcza się fakultatywnie wolnostojące lub dobudowane parkingi wielopiętrowe dla obsługi funkcji określonych planem,
- n) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- o) powierzchnia zabudowy: - dla wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowego od 75% do 90% powierzchni terenu przeznaczanego pod inwestycję; - dla zabudowy mieszkaniowej do 65% powierzchni działki budowlanej,
- p) minimalna wysokość pierzei:
 - w pierzei ulicy Krakusa i Wandy - 9 m, z zastrzeżeniem, że na co najmniej 35% długości tej pierzei od strony ul. Zwycięstwa minimalna wysokość wynosi 15 m; ustalenie to nie dotyczy istniejących budynków objętych ochroną i ich bezpośredniego otoczenia,
 - w pierzei ulicy Zwycięstwa - 6 m, z zastrzeżeniem zaakcentowania zabudowy stanowiącej narożnik ul. Zwycięstwa i ul. Powstańców Wielkopolskich; zabudowa o minimalnej wysokości 10 m na długości co najmniej 40 m,

- w pierzei ulicy Powstańców Wielkopolskich - 6 m, z zastrzeżeniem zaakcentowania zabudowy stanowiącej narożnik ul. Zwycięstwa i ul. Powstańców Wielkopolskich; zabudowa o minimalnej wysokości 10 m, na długości co najmniej 40 m,
 - q) maksymalna wysokość zabudowy 25 m; dopuszcza się przewyższenia budynków przekraczające wysokość 25 m do wysokości 35 m, o sumarycznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję,
 - r) wzdłuż ulicy: Krakusa i Wandy nowa zabudowa jako pierzejowa z obowiązkiem rozczłonkowania brył; nakaz stosowania szlachetnych, wysokogatunkowych okładzin elewacyjnych od strony głównych ciągów komunikacyjnych - ul. Krakusa i Wandy, ul. Zwycięstwa oraz od strony części ul. Powstańców Wielkopolskich, co najmniej na odcinku od ul. Zwycięstwa do granic działki o numerze ewidencyjnym 5/2,
 - s) dopuszcza się pylony o wysokości do 35 m, z logo firm, jako dominanty wysokościowe,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego 90° (± 5°),
 - d) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) obiekty objęte ochroną konserwatorską, proponowane w studium do wpisania do rejestru zabytków - ul. Zwycięstwa nr 6 i nr 6a oznaczono na rysunku planu,
 - b) dla obiektów wymienionych pod literą a) wprowadza się:
 - nakaz zachowania historycznego wyglądu bez obowiązku odtworzenia wyburzonego wcześniej skrzydła budynku, z zachowaniem historycznie ukształtowanych elementów takich jak: forma i proporcja brył, kształt dachu, rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz rozbiórki, rozbudowy i nadbudowy,
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej bez zmiany wielkości otworów okien i drzwi, a w razie wymiany odtworzenie pierwotnych podziałów stolarki okiennej wraz z detalem,
 - c) dopuszcza się wkomponowanie i połączenie przestrzenne i funkcjonalne budynków wymienionych pod literą a) w nowoprojektowany budynek wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowego pod warunkiem zachowania historycznych elewacji budynków,
 - d) dopuszcza się rozbiórkę lub przebudowę istniejącego łącznika obiektów przy ul. Zwycięstwa 6 i nr 6a,
 - e) obiekty objęte ochroną konserwatorską znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 4% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna wjazdu i wyjazdu z istniejących ulic leżących poza granicami planu: Krakusa i Wandy oraz Powstańców Wielkopolskich,

- b) dostawy towarów - z ul. Powstańców Wielkopolskich; dopuszcza się dostawy z ul. Krakusa i Wandy,
 - c) ilość miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale § 10 pkt 2,
 - d) obsługa wewnętrzna - z projektowanych ciągów komunikacyjnych, pieszo-jezdných oraz pieszych;
- 7) zasady obsługi inżynieryjnej - zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne z włączeniem do infrastruktury w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

- § 13.** Określa się stawkę procentową w wysokości 10% 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.
- § 14.** Na obszarze objętym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami Powstańców Wielkopolskich, Zwycięstwa, Krakusa i Wandy oraz terenem Szkoły Podstawowej Nr 9 w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XVIII/183/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 18, poz.339).
- § 15.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 16.** Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- § 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Koszalinie

Tomasz Czuczak