

**UCHWAŁA NR XXX/430/2017  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Franciszkańska - Krańcowa” w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Miejska w Koszalinie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
USTALENIA WSTĘPNE**

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/24/2015 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Franciszkańska - Krańcowa” 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Franciszkańska - Krańcowa” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.
2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 23,7130 ha, zostały oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, rekreację i wypoczynek, zieleni i wody śródlądowe, komunikację, infrastrukturę techniczną.
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 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.** 1. Na obszarze planu występują:
- 1) obiekty zabytkowe - stanowiska archeologiczne, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Koszalina:
    - a) Koszalin, stanowisko 75, AZP 14-21/64,
    - b) Koszalin, stanowisko 59, AZP 14-21/59,
    - c) Koszalin, stanowisko 74, AZP 14-21/63,
    - d) Koszalin, stanowisko 60, AZP 14-21/60;
  - 2) tereny przewidziane do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego pn. „Śródpolne oczko wodne” (UE-10), celem zachowania unikatowych zasobów genowych i różnorodności biologicznej w naturalnym zbiorniku wodnym.
2. Na obszarze planu nie występują:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 3) tereny górnicze.

**Rozdział 2  
USTALENIA OGÓLNE**

- § 3.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
  - 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć pokazaną na rysunku planu linię, która rozdziela tereny elementarne;
  - 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych;
  - 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć:
    - a) wskazaną dla danego terenu elementarnego funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej i zasady wprowadzenia zostały określone w ustaleniach szczegółowych,
    - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikację osiedlową, niezbędne dla funkcjonowania terenu elementarnego i obszaru planu, lokalizowane zgodnie z warunkami § 4 ust. 2;
  - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli na działkach, z wyłączeniem sytuowania:

- a) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych,
  - b) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, dla których dopuszcza się wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 2,0 m,
  - c) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - d) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów, zewnętrznych pochylni, z wyłączeniem zjazdów do garaży podziemnych, oraz ramp wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,8 m,
  - e) pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez teren biologicznie czynny, określony zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług podstawowych, takich jak m.in.: sklepy, oddziały bankowe i pocztowe, lokale gastronomiczne, usługi rzemieślnicze, poradnie lekarskie, apteki, biura podróży;
  - 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
    - a) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - od poziomu najniższej położonego przyległego terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia;
  - 9) komunikacji osiedlowej - należy przez to rozumieć tereny dojeżdż i dojazdów do budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych oraz tereny placów manewrowych.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
  - 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 4) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - 5) ZP/ZR - teren zieleni urządzonej i rekreacyjno-wypoczynkowej;
  - 6) ZP - teren zieleni urządzonej;
  - 7) WS/ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni nieurządzonej;
  - 8) KDL - teren drogi klasy lokalnej;
  - 9) KDD - tereny dróg klasy dojazdowej;
  - 10) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
  - 11) KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdnich;
  - 12) E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
2. Na każdym terenie elementarnym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego mogą być lokalizowane niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja osiedlowa, pod warunkiem, iż maksymalna powierzchnia zajętego przez nie terenu nie przekroczy łącznie 30% powierzchni działki budowlanej, a ich realizacja nie będzie kolidować z przeznaczeniem i zagospodarowaniem, określonymi w ustaleniach szczegółowych.
  3. Położenie linii rozgraniczających tereny elementarne oraz linii zabudowy należy określić poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości linii.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalne wysokości obiektów budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 16,0 m;
- 3) zakaz realizacji, od strony terenów wskazanych jako obszary przestrzeni publicznych, ogrodzeń: z prefabrykatów betonowych, muru pełnego, wyższych niż 1,80 m;
- 4) nakaz stosowania dla budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym oraz garażowych i gospodarczych geometrii dachu oraz koloru jego pokrycia identycznych jak w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) dopuszcza się 5° różnicę kąta nachylenia dachów budynków, o których mowa w pkt 4, w stosunku do kąta nachylenia połaci budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 6) zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów, na budynkach położonych na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 7) dopuszcza się instalowanie szyldów o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji na której są umieszczane;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe wyłącznie w formie:
  - a) słupów ogłoszeniowych o średnicy do 1,5 m i wysokości do 3,5 m,
  - b) tablic o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup>;

- 9) zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych na terenie elementarnym oznaczonym „13WS/ZN”;
- 10) na terenach obszarów publicznych, na czas imprez o ściśle określonym czasie trwania, dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych, nietrwale związanych z gruntem, bez ograniczeń powierzchniowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług: stacji paliw, stacji usług m.in. obsługi, napraw i kontroli pojazdów samochodowych, warsztatów samochodowych, hurtowni;
- 4) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe składowanie wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
- 5) teren proponowanego do ochrony, na podstawie przepisów odrębnych, użytku ekologicznego pn. „Śródpolne oczko wodne”, którego granice pokazano na rysunku planu i dla którego warunki ochrony oraz zainwestowania zawierają ustalenia szczegółowe;
- 6) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnych na każdym terenie elementarnym z wyłączeniem dróg, przy czym procentowy udział w zagospodarowaniu działki określają ustalenia szczegółowe;
- 7) tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone odpowiednio literami „MN” i „MW”;
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone literami „MW/U” i „MN,U”;
  - c) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone literami „ZP/ZR” i „ZP”.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) granicę strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której położone są zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Koszalina;
- 2) dla terenów w granicach strefy „WIII” obowiązuje, przed podjęciem robót budowlanych, robót ziemnych lub innych, zmieniających dotychczasowy charakter terenu, współdziałanie z właściwym miejscowo organem ds. ochrony zabytków oraz przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. 1.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: „01KDL”, „02KDD”, „03KDD”, „12KDD”;
  - 2) tereny publiczne zieleni urządzonej oznaczone symbolami „16ZP/ZR” i „24ZP”;
  - 3) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych - drogi rowerowej i ciągu pieszego, oznaczone symbolami „10KPJ” i „11KPJ”.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych, ławek, koszy śmietnikowych.
  3. Zasady zainwestowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym należy zapewnić dostępność zabudowy i zagospodarowania terenu osobom niepełnosprawnym.

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

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wielkości działek, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą wydzieleń pod obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikację osiedlową, które realizowane są w ramach funkcji dopuszczalnej;
- 3) kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 75° do 105°.

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

- 1) powiązanie układu drogowego obszaru planu z miejskim układem drogowym poprzez istniejącą drogę publiczną „01KDL” i projektowaną, częściowo poza granicą planu, drogę publiczną „12KDD”, które są dowiązane do dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem planu - ulicami Krańcową i Tadeusza Mazowieckiego;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów planu poprzez drogi publiczne, oznaczone symbolami: „01KDL”, „02KDD”, „03KDD”, „12KDD”, z dopuszczeniem dojazdów poprzez istniejące drogi wewnętrzne i projektowaną komunikację osiedlową;
- 3) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wykonanie robót budowlanych, takich jak budowa, rozbudowa i nadbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania wymagają zapewnienia na terenie działki budowlanej minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
  - a) dla budynków wielorodzinnych - 1 miejsce na lokal mieszkalny,
  - b) dla budynków jednorodzinnych - 2 miejsca na lokal mieszkalny,
  - c) dla obiektów usługowych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- d) dla obiektów wielofunkcyjnych obowiązuje suma ilości miejsc postojowych wynikających z poszczególnych funkcji w obiekcie;
- 4) na terenach parkingów, z wyłączeniem parkingów w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla których obowiązują przepisy odrębne, należy minimum 5% z projektowanych miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 11.** W zakresie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych - należy realizować poprzez istniejące i projektowane układy sieci uzbrojenia terenu, w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami na terenach planu i poza jego obszarem;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne – pasy drogowe i ciągi pieszo-jezdne oznaczone literami „KPJ”; dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach elementarnych - z wyłączeniem terenu „13WS/ZN”, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowanego zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację, przebudowę bądź likwidację infrastruktury technicznej i możliwość zastosowania innych rozwiązań i parametrów, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem grawitacyjnym, z dopuszczeniem zastosowania zbiorników retencyjnych lokalizowanych na terenie własnej działki; docelowe odprowadzenie wód w kierunku południowo-wschodnim do odbiornika - rz. Dzierżęcinki;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów w granicach własnej działki, w celach gospodarczych i nawadniania terenu biologicznie czynnego;
- 8) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych kotłowni gazowych, olejowych oraz innych źródeł niskoemisyjnych i nieemisyjnych;
- 10) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 11) zakaz lokalizacji źródeł energii odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW;
- 12) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnim ciśnieniu;
- 13) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną z sieci lub poprzez łączność komórkową;
- 14) prowadzenie sieci teletechnicznej wyłącznie w postaci kabli doziemnych w kanałach kablowych;
- 15) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, realizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „1E”, „2E”, „3E” i „4E” oraz w ramach przeznaczenia dopuszczalnego na innych terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę;
- 16) minimalne parametry sieci infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa dn 100 mm,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej dn 200 mm,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej dn 300 mm,
  - d) sieć gazowa śr/c dn 63 mm.

**§ 12.** W zakresie tymczasowego użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyłączeniem terenu „16ZP/ZR”, dla którego tymczasowy sposób zainwestowania został określony w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie placu budowy w okresie realizacji inwestycji.

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

- 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 elementarnych oznaczonych symbolami: „1MN” o powierzchni 0,1429 ha, „2MN” o powierzchni 0,2870 ha, „3MN” o powierzchni 0,2879 ha, „4MN” o powierzchni 0,1537 ha, „6MN” o powierzchni 0,2926 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych (poza granicami planu) i teren „13WS/ZN”, 4 m i 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg wewnętrznych,
  - b) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,7,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych - 4 m,
  - e) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°,
    - dopuszcza się zachowanie geometrii istniejących dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - 0,0600 ha dla zabudowy wolnostojącej,
    - 0,0300 ha dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny położone w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) obsługa z dróg publicznych pośrednio poprzez drogi wewnętrzne,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

§ 15. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „5MN” o powierzchni 0,1352 ha, „7MN” o powierzchni 0,5753 ha, „8MN” o powierzchni 0,5388 ha, „9MN” o powierzchni 0,5303 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej i szeregowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych, 4 m i 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg wewnętrznych,
  - b) intensywność zabudowy od 0,2:
    - do 0,9 dla zabudowy bliźniaczej,
    - do 1,2 dla zabudowy szeregowej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - 45% powierzchni działki pod zabudowę bliźniaczą,
    - 60% powierzchni działki pod zabudowę szeregową,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla przekryć akcentów architektonicznych, lukarn i wykuszy,
    - dopuszcza się zachowanie geometrii istniejących dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy,
  - f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
    - 0,0300 ha dla zabudowy bliźniaczej,
    - 0,0130 ha dla zabudowy szeregowej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenów znajdujących się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7;

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) obsługa z dróg publicznych poprzez istniejące drogi wewnętrzne, z wyłączeniem terenu „9MN” obsługiwanego również bezpośrednio z drogi publicznej „03KDD”,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

**§ 16.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „10MN,U” o powierzchni 0,7614 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) usługi w formie lokalu użytkowego, o maksymalnej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego, lub jako budynek jednokondygnacyjny, o maksymalnej powierzchni zabudowy stanowiącej 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych „01KDL” i ul. Krańcowej (poza granicą planu) lub pokrywające się z linią istniejącej zabudowy,
  - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla pozostałych budynków - 6 m,
  - f) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla przekryć akcentów architektonicznych, lukarn i wykuszy, świetlików oraz dla obiektów lub ich części o przekryciach powłokowych,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,0800 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) obsługa z przyległej drogi publicznej - ul. Krańcowej (poza planem),
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

**§ 17.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „11MW” o powierzchni 2,7388 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych i w odległości 20 m od linii rozgraniczających tereny elementarne „10MN,U” i „18 MN”,
  - b) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych - 11 m, 3 kondygnacje nadziemne,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych - 3,5 m,
  - e) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, wykuszy, świetlików,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 28% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,4000 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) obsługa z dróg publicznych oznaczonych „01KDL” i „03KDD”:
  - a) dopuszcza się obsługę pośrednią poprzez komunikację osiedlową, realizowaną zgodnie z § 4 ust. 2,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym miejsca w garażu podziemnym.

**§ 18.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „12MW”, o powierzchni 2,6165 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren przyległego pasa drogowego drogi publicznej „03KDD”, w odległości 20 m od linii rozgraniczających przyległe tereny zabudowy jednorodzinnej i pasy drogowe dróg wewnętrznych, w odległości od 20 m do 40 m od linii rozgraniczającej teren elementarny „13WS/ZN”,
  - b) intensywność zabudowy od 0,6 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, 3 kondygnacje nadziemne,
  - e) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dla akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,4000 ha;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku plan, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
- a) obsługa z drogi publicznej „03KDD” oraz pośrednio poprzez komunikację osiedlową, realizowaną zgodnie z § 4 ust. 2,
  - b) dopuszcza się obsługę w infrastrukturę techniczną poprzez sieci lokalizowane na innych terenach w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, realizowanego zgodnie z § 4 ust. 2,
  - c) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym miejsca w garażu podziemnym.

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „13WS/ZN” o powierzchni 1,6845 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód otwartych i zieleni nieurządzonej, przewidziany do objęcia formą ochrony przyrody jako użytek ekologiczny;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) zakaz wszelkiej zabudowy oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz zmiany sposobu użytkowania i przekształcania terenu, w tym wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - c) zakaz umieszczania jakichkolwiek form reklamy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakaz zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - b) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnego zbiornika wodnego;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z drogi publicznej - ul. Krańcowej (poza granicą planu) oraz pośrednio z „12KDD” poprzez dojazd ciągiem pieszo-jezdnym „11KPJ”,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 20.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „14MN”, o powierzchni 0,5825 ha, i „15MN”, o powierzchni 0,6602 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m i 6 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych „12KDD” i „02KDD”, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren elementarny „13WS/ZN”,
  - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych - 3,5 m,
  - e) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 40°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, lukarn, wykuszy, świetlików,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,1000 ha;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny położone w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) obsługa z drogi publicznej „12KDD” oraz dla terenu „15MN” dopuszcza się z drogi publicznej „02KDD”,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

**§ 21.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „16 ZP/ZR”, o powierzchni 0,6562 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - publiczny teren zieleni urządzonej i rekreacyjno-wypoczynkowy,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa towarzysząca funkcji rekreacyjnej terenu, obejmująca budynki: handlowo-gastronomiczne, kultury, sportu, edukacji, socjalno-magazynowe (mieszczące szatnie, sanitariaty, magazyny sprzętu);
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się na całym terenie elementarnym, lokalizację budowli i urządzeń, stałych i tymczasowych, sportowych i służących rekreacji czynnej, takich jak m.in.: siłownia, plac zabaw, boisko, kort tenisowy, skatepark, tor jazdy, park linowy, minigolf,
  - b) dopuszcza się budowę ścieżek z naturalnego kamienia lub innych wodoprzepuszczalnych materiałów,
  - c) obiekty, o których mowa w lit. a, należy realizować o nawierzchniach mineralnych, z naturalnego kruszywa lub innych wodoprzepuszczalnych materiałów,
  - d) lokalizacja budynków, innych obiektów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych, w tym miejsc postojowych, wyłącznie w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości od 5 m do 30 m od linii rozgraniczających teren pasa drogowego drogi publicznej „02KDD”,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna wysokość budynków - 10 m,
  - i) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 25°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, świetlików, oraz dla obiektów lub ich części o przekryciach powłokowych,
  - j) dopuszcza się obiekty budowlane tymczasowe o funkcjach usługowych, lokalizowane w okresie imprez o ściśle określonym czasie trwania, na terenach placów i boisk, o których mowa w lit. a i c,
  - k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,2500 ha;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) obsługa z przyległej drogi publicznej „02KDD”,
  - b) dopuszcza się obsługę z sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych na terenie ciągu „11KPJ”,
  - c) liczba miejsc postojowych - minimum 20, w tym 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie obowiązują w tym zakresie ustalenia § 10 pkt 3 i 4.

**§ 22.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „17MN” o powierzchni 2,6174 ha, „18MN” o powierzchni 0,8704 ha, „19MN” o powierzchni 0,6958 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych, w odległości 4 m i 7 m od linii rozgraniczających teren pasa drogi wewnętrznej „05KDW”,
  - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych - 5 m,
  - e) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 40°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, lukarn, świetlików, naświetli,



- dopuszcza się zachowanie geometrii istniejących dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,0450 ha;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenów, znajdujących się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7;
  - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny są chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
    - a) obsługa z drogi publicznej „02KDD” oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną „05KDW”,
    - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

**§ 23.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „**20MN**”, o powierzchni 0,3135 ha, i „**21MN**” o powierzchni 0,4457 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów dróg publicznych, z dopuszczeniem dla terenu „21MN” zabudowy na granicy działki graniczącej z pasem drogowym ulicy „01KDL”, w odległości 3 m i 5 m od linii rozgraniczających teren pasa drogi wewnętrznej „04KDW”,
  - b) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - e) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 40°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, lukarn, świetlików,
    - dopuszcza się zachowanie geometrii istniejących dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,0300 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) obsługa z drogi publicznej „02KDD” oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną „04KDW”,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

**§ 24.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „**22MW**”, o powierzchni 1,0384 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m i 10 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów dróg publicznych „02KDD” i ul. T. Mazowieckiego (poza granicą panu) oraz 20 m od linii rozgraniczających tereny „20MN” i „21MN”,
  - b) intensywność zabudowy od 0,6 do 1,05,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, 3 kondygnacje nadziemne,
  - e) geometria dachów:
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
    - dopuszcza się inny spadek połaci dla akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,4000 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) obsługa z drogi publicznej „02KDD” oraz pośrednio poprzez komunikację osiedlową, realizowaną zgodnie z § 4 ust. 2,
  - b) dopuszcza się obsługę w infrastrukturę techniczną z sieci na terenie „04KDW”,
  - c) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym miejsca w garażu podziemny.

**§ 25.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „**23MW/U**”, o powierzchni 2,3252 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) funkcje usługowe, o łącznej powierzchni do 20% powierzchni użytkowej budynku, wyłącznie w formie lokali użytkowych lokalizowanych na najniższej kondygnacji nadziemnej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m, 6 m i 10 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych, przy czym dla budynków należy zachować odległość od korony drzew, wskazanych jako wartościowy drzewostan, nie mniejszą niż 120% szerokości korony drzewa,
  - c) intensywność zabudowy od 0,8 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, 5 kondygnacji nadziemnych,
  - f) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15°,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,4000 ha;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) wartościowy drzewostan - jesion wyniosłe i jesion pensylwański, należy zachować na warunkach określonych przez właściwy organ, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
- a) obsługa z przyległych dróg publicznych „02KDD” i „12KDD” oraz dopuszcza się z ul. Tadeusza Mazowieckiego (położonej poza granicami planu),
  - b) dopuszcza się obsługę poprzez komunikację osiedlową, realizowaną zgodnie z § 4 ust. 2,
  - c) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 10, w tym miejsca w garażu podziemnym.
- § 26.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „24ZP”, o powierzchni 0,0822 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: publiczny teren zieleni urządzonej parkowej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem obiektów małej architektury,
    - b) dopuszcza się ścieżki piesze wyłącznie o nawierzchniach mineralnych lub z kruszywa naturalnego,
    - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
    - d) zakaz umieszczania jakichkolwiek form reklamy;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
  - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
    - a) nakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzewień wyłącznie gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi obszaru,
    - b) zakaz przekształcania terenu trwale zniekształcającego rzeźbę terenu;
  - 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej - obsługa z drogi publicznej „12KDD”.
- § 27.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „01KDL” o powierzchni 0,6044 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi lokalnej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) szerokość pasa drogowego zmienna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 14,5 m do 20,5 m,
    - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, w rejonach skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania,
    - c) dopuszcza się drogę rowerową,
    - d) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
    - e) lokalizacja infrastruktury technicznej, w tym sieci istniejące i projektowane - zgodnie z ustaleniami § 11.
- § 28.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „02KDD” o powierzchni 0,7036 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi dojazdowej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) szerokość pasa drogowego 12,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
    - c) dopuszcza się ścieżkę rowerową,
    - d) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
    - e) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
      - kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  0,30 ÷ 1,00 m,
      - kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 ÷ 500 mm,
      - wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 ÷ 250 mm,
      - energetycznych podziemnych: n/n, śr/n,

- gazowej śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63 mm,
  - dopuszcza się inne sieci uzbrojenia podziemnego;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w strefie „VIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7.

**§ 29.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „03KDD” o powierzchni 0,2155 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi dojazdowej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego 10 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
  - d) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
    - kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  0,30 m,
    - kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm,
    - wodociągowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100 mm,
    - energetycznych podziemnych: n/n, śr/n,
    - gazowej śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63 mm,
    - dopuszcza się inne sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 30.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „06KDW” o powierzchni 0,0880 ha, „07KDW” o powierzchni 0,0935 ha, „08KDW” o powierzchni 0,1327 ha, „09KDW” o powierzchni 0,2085 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego zmienna - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,
  - d) dopuszcza się jednostronne sytuowanie miejsc postojowych, równoległych do kierunku ruchu, na odcinkach pasa drogowego o minimalnej szerokości 10 m,
  - e) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
  - f) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
    - kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  0,30 m,
    - kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm,
    - wodociągowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100 mm,
    - energetycznych podziemnych: n/n, śr/n,
    - gazowej śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63 mm,
    - dopuszcza się inne sieci uzbrojenia podziemnego;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny położone w granicach strefy „VIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7.

**§ 31.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „04KDW”, o powierzchni 0,1105 ha, i „05KDW” o powierzchni 0,2480 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego: drogi „04KDW” - 10 m, drogi „05KDW” - 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległych do kierunku ruchu,
  - e) lokalizacja infrastruktury technicznej - istniejące sieci uzbrojenia oraz, w zależności od potrzeb, dopuszcza się inne sieci podziemne.

**§ 32.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „10KPJ”, o powierzchni 0,0594 ha, i „11KPJ”, o powierzchni 0,0493 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego - ciąg pieszy i droga rowerowa;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) szerokość ciągu „10KPJ” - 6 m, szerokość ciągu „11KPJ” - 8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację ciągu komunikacyjnego:
    - bez wydzielenia nawierzchni pasów ruchu pieszego i rowerowego,
    - z wydzieleniem pasów ruchu dla rowerów i pieszych poprzez zróżnicowanie ich nawierzchni kolorem oraz poprzez oznakowanie poziome,

- c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
  - d) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
    - kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  0,30 ÷ 1,00 m,
    - kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 ÷ 400 mm,
    - wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 ÷ 200 mm,
    - energetycznych podziemnych: n/n, śr/n,
    - gazowej śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63 mm,
    - w zależności od potrzeb inne sieci uzbrojenia podziemnego;
  - 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenów ciągu „11KPJ” znajdujących się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7.
- § 33.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „12KDD”, o powierzchni 0,1577 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi dojazdowej, projektowanej częściowo poza granicami planu;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej, w tym w formie pasa ruchu wydzielonego z jezdni,
    - b) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
      - kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  0,30 ÷ 1,20 m,
      - kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 ÷ 600 mm,
      - wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 ÷ 250 mm,
      - energetyczne podziemne: n/n, śr/n,
      - gazowe śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63 mm,
      - w zależności od potrzeb dopuszcza się inne sieci uzbrojenia podziemnego,
    - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
  - 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny znajdują się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 7.
- § 34.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem „1E”, o powierzchni 0,0020 ha, oraz symbolami: „2E”, „3E”, „4E”, każdy o powierzchni 0,0025 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) zakaz wprowadzania obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu,
    - b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do obiektów,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 85% powierzchni działki,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 4,0 m,
    - e) kąt nachylenia dachu nie większy niż 25°,
    - f) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
  - 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenu elementarnego „3E”, położonego w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7;
  - 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg publicznych oraz z istniejącej drogi wewnętrznej „04KDW”.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

- § 35.** 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.
- § 36.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IV/48/99 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 lutego 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Krańcowe” („Kawi Łęg”) w Koszalinie przy ul. Franciszkańskiej na terenie zajmującym część działek nr 13 i 17 w obrębie nr 11 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 33, poz. 574).
- § 37.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 38.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- § 39.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Krystyna Kościńska**