

**Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	12.10.20; Uzupelniono dn. 16.10.20	<del>.....</del> <del>.....</del> <i>.....</i> <i>.....</i> <i>.....</i> 76-024 Niekłonicze oraz Małgorzata Sychalska SAM ARCHITEKCI, ul. Morska 60, 75-227 Koszalin	<p>1. Wprowadzenie zapisów umożliwiających zabudowę mieszkalną wielorodzinną, mieszkalno – usługową lub usługową na terenie elementarnym ozn. symb. 31U;</p> <p>2. Wprowadzić definicję rodzajów dachów: dachy płaskie &lt; 15°, niskie 15-35°, strome &gt; 35°;</p> <p>3. Wprowadzić definicję wskaźnika intensywności zabudowy;</p> <p>4. Umożliwić zabudowę w odległości pomiędzy 1,5 a 3 m od granicy działki;</p>	<b>31U, po uwzgl. uwagi 31MW/U</b> dz. nr 1479/3, obr. nr 0019	<p>Teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,35 do 1,6;</li> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do pow. działki budowlanej – do 0,7,</li> <li>- wysokość zabudowy – do 8,5m,</li> <li>- geom. dachów – dachy płaskie</li> <li>- dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – minimum 5%,</li> </ul>	<b>Ad. 1.1</b>				<p><b>Ad. 1.1</b> Wprowadzenie zmiany w zakresie przeznaczenia terenu wiąże się z utworzeniem nowego terenu elementarnego i powoduje konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie sporządzania projektu, toczyło się postępowanie w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę sklepu, projekt nie przewidywał łączenia funkcji handlowej z mieszkaniową, dlatego ustalono przeznaczenie terenu tylko pod funkcję usługową.</p> <p>Zgłaszający uwagi przedstawili propozycję zagospodarowania terenu budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z wbudowaną halą garażową.</p> <p><b>Ad 1.2</b> W projekcie planu zawarto definicję dachu płaskiego, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12° kierując się Polską Normą – PN-B-10425:1989, z której wynika, że dach płaski to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°. Ponadto w projekcie planu przyjęto, że dach stromy to dach o kącie nachylenia od 23° do 45° (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej).</p>

1. cd		<p>5. Budynki w dowolnym układzie, garaże wielostanowiskowe – jako podziemne, wbudowane;</p> <p>6. Zabudowa usługowa nieuciążliwa może stanowić odrębny budynek lub budynki, parter budynku mieszkalno – usługowego z funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach,</p> <p>7. Wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 1,8; W uwadze z dnia 16.10.20 zmieniono zakres na: 0,25 do 1,4</p> <p>8. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 0,40;</p> <p>9. Wysokość zabudowy do 12 m;</p> <p>10. Geometria dachów – dachy płaskie, spadziste symetryczne lub strome symetryczne;</p> <p>11. Udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej, niż 25% powierzchni działki budowlanej, w przypadku zabudowy mieszkalno – usługowej lub usługowej – 20%;</p> <p>12. Teren podlega ochronie środowiska przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;</p> <p>13. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.</p>		<p>-minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 150 m<sup>2</sup>,</p>	<p>Ad.1.5</p> <p>Ad.1.6</p> <p>Ad.1.7</p> <p>Ad.1.8</p> <p>Ad.1.9</p> <p>Ad.1.10- części owo</p> <p>Ad.11</p> <p>Ad.12</p> <p>Ad.13</p>		<p>Projekt planu nie przewiduje nowych obiektów krytych dachami o połaciach nachylonych pod kątem w przedziale od 12° do 23°, intencją było większe ujednoczenie geometrii dachów na obszarze objętym projektem, zwłaszcza na terenach pod nową zabudowę.</p> <p>Ad.1.3 Nie wprowadza się do planu definicji, które obowiązują w obiegu prawnym – w art.15 ust. 1 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarto definicję intensywności zabudowy, przy czym na powierzchnię całkowitą zabudowy składają się wszystkie kondygnacje budynków, również podziemne.</p> <p>Ad.1.4 Nie wprowadza się do planu przepisów niezgodnych z obowiązującymi w obiegu prawnym – w §12 ust. 2 rozporządzenia z dnia 12.04.2002 r. Ministra Infrastruktury technicznej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określone zostały zasady sytuowania budynków.</p> <p>Ad. od 1.5 do 1.13 W projekcie planu wprowadzono nowy teren elementarny oznaczony symbolem 31MW/U.</p> <p>Uwzględniono postulowane uwagi dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad sytuowania budynków i garaży oraz funkcji usługowych,</li> <li>- wskaźnika intensywności zabudowy,</li> <li>- wysokości zabudowy,</li> <li>- geometrii dachów (lecz nie wprowadzono dachów „spadzistych”, ponieważ w sąsiedztwie nie ma takich dachów, występują płaskie i strome),</li> <li>- powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>- minimalnej powierzchni działki budowlanej.</li> </ul>
----------	--	---	--	---	---	--	--

9/12  
HrL

2.	13.10.20	<del>ul. Zorzy 1-17</del> ul. Zorzy 1-17 Koszalin	1. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 25 m licząc od granicy terenu faktycznie przez nas użytkowanego – do granicy działki nr 689/1 z działką nr 710, (ok. 31 m od granicy geodezyjnej działki właścicieli), 2. Możliwość zakupu dotychczas użytkowanego fragmentu terenu działki nr 689/1.	<b>48MN</b> 689/1, 5/16, 689/59, 710	<b>Ad. 2.1</b> Linia nieprzekraczalna zabudowy jest na rysunku projektu planu w odległości 5 m od granicy geodezyjnej działki nr 689/1 z działką nr 689/59 - właścicieli zgłaszających uwagę . Po częściowym uwzględnieniu uwagi nieprzekraczalna linia zabudowy została przesunięta o 5 m – do 10 m od granicy geodezyjnej działki 689/1.	<b>Ad. 2.2</b> <b>częściowo</b>	<b>Ad. 2.1</b>		<b>Ad. 2.1</b> Postulowane przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 25 m od ustalonej linii zabudowy w proj. planu - do granicy między działkami 689/1 i 710 spowodowałoby brak możliwości zabudowy znacznej części terenu 48 MN. Nieprzekraczalną linię zabudowy przesunięto o 5 m - na odległość 10 m od granicy działki nr 689/59 należącej do składających uwagę, <b>Ad. 2.2</b> Dotychczas użytkowany bezumownie pas terenu działki nr 689/1 ma szerokość ok. 6 m Ustalenia planu umożliwią nabycie pasa terenu o szerokości ok. 5 m z działki nr 689/1 oraz fragmentu z działki nr 5/16 – zgodnie z rysunkiem planu.
3.	15.10.20	Mieszkańcy ul. Zorzy 1-17 Kopia listy podpisanych pod uwagami mieszkańców - wg. załącznika do uwagi	1. Uwzględnić uchwałę Rady Miejskiej w Koszalinie z dn. 26 czerwca 2014 r. w projekcie sporządzanego planu. W projekcie budowlanym przy realizacji ul. Leśnej planowany był zjazd do drogi dojazdowej przez teren 15U/MN, która miała przylegać do granicy nieruchomości położonych przy ul. Zorzy 1 – 17 powiększonych o przewidywane do przyłączenia fragmenty terenu działek nr 707, 706, 689/1, 5/16. Wspomnianą wyżej drogę dojazdową uwzględnić w sporządzanym planie.  2. Umożliwić przyłączenie części przyległych działek 706, 707 oraz 689/1 po linii granicy najdalej wysuniętych ogrodzeń.	<b>43MN, 48MN</b> 706, 707, 708, 710, 689/1, 5/16	<b>Ad. 3.1</b> Rysunek projektu planu rozgranicza tereny elementarne oznaczone symbolami 43MN i 48 MN po istniejącej granicy geodezyjnej. Na rysunku projektu planu nie zlokalizowano drogi dojazdowej przez teren 48MN. Teren 48 MN, na który składają się między innymi działki będące przedmiotem uwag przeznaczono w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczono symbolem 48MN. W wyniku częściowego uwzględnienia uwag z punktu 3.2 przez Prezydenta Miasta, teren 48 MN pomniejszono o 5 m i dołączono do terenu elementarnego 43MN z nieruchomościami przy ul. Zorzy 1-17, pozostałą część podzielono na trzy tereny elementarne: 48 MN, 09KDW i 73MN.	<b>Ad.3.2</b> <b>częściowo</b>	<b>Ad. 3.1</b>		<b>Ad 3.1.</b> W uchwale Rady Miejskiej w Koszalinie, o której mowa w uwadze, nie było określonego przebiegu drogi dojazdowej w głąb terenu 15U/MN. W aktualnie sporządzanym projekcie planu wprowadzono nowe oznaczenie dla tego terenu - 48MN. W wyniku uwzględnienia uwag przez Prezydenta Miasta w zakresie umożliwienia dołączenia pasa terenu wzdłuż nieruchomości przy ul. Zorzy 1-17, teren 48MN podzielono na tereny elementarne: zawężony 48 MN oraz 09KDW i 73MN. Wprowadzona droga wewnętrzna 09KDW nie będzie przebiegać wzdłuż docelowej granicy nieruchomości położonych przy ul. Zorzy 1-17, lecz wzdłuż działek budowlanych na terenach elementarnych 48MN i 73MN . <b>Ad. 3.2</b> Obecnie najdalej wysunięte ogrodzenia wchodzą w działki należące do Miasta na szerokość ok. 17 m. W celu racjonalnego podziału terenu należącego do Miasta na działki budowlane będzie można wydzielić z przedmiotowych działek pas terenu nie szerszy niż 5 m, o czym zainteresowani byli informowani pismem z dnia 24.11.2014 r.

Załączniki: zbiór kopii uwag do projektu planu.

**DYREKTOR WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I URBANISTYKI**  
mer inż. arch. Iwona Stepanow

**Zastępca Prezydenta**

**PREZYDENT MIASTA**

*Przemysław Jedliński*

*Konieczka*  
20.11.2014 r.

*20.11.2014*

*Przemysław Jedliński*  
20.11.2014

*Ar 3*