

Koszalin, dnia 24 lutego 2021 roku

A-II.2.6727.167.2021.AJ

**Wydział Inwestycji
w miejscu**

Dotyczy: wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr:
- 1/4, 13/1, 14/10, 14/19, 14/20, 23, 657, 16, 17/1, 18, 19/2, 20/2, 21/24, 47/5, 21/25, 22/1, 22/3, 22/2 w obrębie ewidencyjnym 0020
- 114/2, 604/17, 604/18, 604/16, 604/10, 169/2, 169/3, 144/5, 144/3, 144/6, 106, 185, 108, 147, 604/15 w obrębie ewidencyjnym 0015,
zgodnie z zakresem wskazanym na załączniku graficznym.

W odpowiedzi na wniosek w sprawie jak wyżej Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie informuje, iż:

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, zatwierdzonym uchwałą Nr XLII/594/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 15 marca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 12 kwietnia 2018 r. poz. 1640):

- działki nr 604/17 i 604/18 w obrębie ewidencyjnym 0015, znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KDG02,
- działka nr 1/4 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajduje się na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: KDG02 oraz M10ZP,
- działki nr 13/1 i 14/10 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem M17KDD,
- działki nr 14/19 i 14/20 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem M2MW/U,
- działka nr 23 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem B21ZP
- działka nr 657 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajduje się na terenach elementarnych oznaczonych symbolami KDG02 i M18KDD,
- działki nr 16, 17/1, 18 i 20/2 oraz część działki nr 19/2 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KDG02,
- część działki nr 19/2 i działka 22/1 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem B29KDD,
- działka nr 22/2 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem B41K,
- działki nr 21/24 i 47/5 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem B13U,
- działka nr 21/25 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem B40KS,
- działka nr 22/3 w obrębie ewidencyjnym 0020 znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem B20ZP,

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie, zatwierdzonym uchwałą Nr LV/659/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 73, poz. 1342):

- działki nr 604/16, 604/10, 169/2, 169/3, 144/5 w obrębie ewidencyjnym 0015, znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 03KDL,
- działka 604/15 w obrębie ewidencyjnym 0015, znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 08U,
- działki nr 144/3 i 144/6 znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 16ZP,
- działka nr 106 w obrębie ewidencyjnym 0015 znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 28WS,
- część działki nr 185 w obrębie ewidencyjnym 0015, znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 18ZP.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/431/2001 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 23, poz. 490):

- część działki nr 185 oraz działka nr 108 w obrębie ewidencyjnym 0015, znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 7KUz,
- działka nr 114/2 w obrębie ewidencyjnym 0015, znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 9KUz
- działka nr 147 w obrębie ewidencyjnym 0015, znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem N 13 – 17 ZP.

Stosownie do art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz zgodnie z zakresem wskazanym na załączniku graficznym, przekazuję wypisy i wyrisy z planów miejscowych w skalach wraz z legendami (2 egz.).

Jednocześnie informuję, że Rada Miejska w Koszalinie w dniu 20 września 2018 r., podjęła uchwałę Nr XLVIII/705/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich.

KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego
mgr inż. arch. Anna Józefowicz

Zwalnia się z opłaty jednostki samorządu terytorialnego.

Otrzymują:

1. Adresat+ załączniki (2 egz.);
2. A/a

UCHWAŁA NR XLII/594/2018
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 15 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miejska w Koszalinie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA WSTĘPNE

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/687/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami uchwalonym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, zwany dalej „planem miejscowym”.
2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 208,9362 ha oznaczony na rysunkach w skali 1:1000, stanowiących integralne części niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem planu miejscowego są tereny zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zieleni miejskiej, parkingów oraz obsługa komunikacyjna z infrastrukturą techniczną.
4. Integralnymi częściami planu miejscowego są:
- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 podzielony na arkusze nr 1 i 2;
 - 2) załącznik nr 2 - wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalin ze zmianami;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.
5. Ustalenia niniejszej uchwały określono zgodnie z obowiązującymi standardami, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 2.** Ustalenia planu miejscowego składają się z:
- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
 - 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
 - 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3;
 - 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4;
 - 5) ustaleń graficznych zawartych w załączniku Nr 1 - rysunku planu.
- § 3.** Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:
- 1) teren elementarny - teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
 - 2) zabudowa mieszkalno-usługowa oznaczona symbolem MS - zabudowa służąca celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla centrum miasta, w której dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków oraz lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych: handlu detalicznego, usług gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych,
 - c) budynków oraz lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych: biurowych i administracyjnych,
 - d) budynków oraz lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych: służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym,
 - e) obiektów hotelarskich, jak: hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe,
 - f) niezbędnych obiektów i urządzeń obsługi technicznej,
 - g) terenów zieleni ogólnodostępnej, dojazdów, placów i pasaży,
 - h) garaży wbudowanych i parkingów;
 - 3) zabudowa usługowa, oznaczona symbolem U - zabudowa służąca prowadzeniu działalności związanej z obsługą ludności lub podmiotów gospodarczych, której użytkowanie nie powoduje uciążliwości lub powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., ogranicza je do terenu własnej działki i nie narusza interesu osób trzecich

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- oraz norm ochrony środowiska, a także nie wymaga wytwarzania produktów metodami przemysłowymi oraz składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, oznaczona symbolem MW/U – funkcję mieszkaniową i usługową traktować zamiennie lub łącznie;
 - 5) zabudowa pierzejowa - zwarty ciąg zabudowy ustawiony w szeregu, jeden przy drugim wzdłuż ciągu komunikacyjnego (ulicy, placu, ciągu pieszego);
 - 6) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca usytuowanie ściany budynku zgodnie, z którą należy sytuować zabudowę, przy czym dopuszcza się cofnięcia w głąb działki do 50% długości elewacji oraz wycofania linii parteru i rozwiązania go w formie podcienia, arkad bądź wnęk; dopuszcza się wysunięcie przed tę linię: balkonów, loggii, wykusy oraz elementów zagospodarowania terenu, jak: schody, pochylnie, na odległość do 1,5 m;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, której nie można przekraczać przy lokalizacji ścian budynków;
 - 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość:
 - a) budynków liczoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu najniższej położonego terenu przyległego do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przykrycia;
 - 9) poddasze - przestrzeń zawarta pomiędzy posadzką stropu i spodnią płaszczyzną pości dachowej przy maksymalnej wysokości ścianki kolankowej 1,5 m nad posadzką;
 - 10) dach płaski - forma dachu budynku, w którym pochylenie pości wynosi maksymalnie 15°;
 - 11) dach niski - forma dachu budynku, w którym pochylenie pości wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35°;
 - 12) dach stromy - forma dachu budynku, w którym pochylenie pości wynosi co najmniej 35°;
 - 13) wykusz - to nadwieszona część budynku kryta osobnym daszkiem, występująca z lica ściany na zewnątrz na wysokość jednej lub kilku kondygnacji, zlokalizowanych ponad parterem.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym wydziela się jednostki strukturalne A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, w ich obrębie - tereny elementarne o niżej określonym przeznaczeniu:

- 1) MS - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 2) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) US - tereny sportu i rekreacji;
- 5) P - tereny zabudowy produkcyjnej;
- 6) E - tereny elektroenergetyki;
- 7) W - tereny ujęć wody;
- 8) K - tereny kanalizacji;
- 9) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 10) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) KS - tereny urządzeń komunikacji;
- 12) KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 13) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 14) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) KPJ - tereny dróg pieszojezdnych publicznych;
- 17) KX - tereny placów i ciągów pieszych publicznych;
- 18) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) granice terenów elementarnych należy określać poprzez odczyt w osi linii rozgraniczającej tereny elementarne z rysunku planu miejscowego;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami w tekście uchwały oraz rysunkiem planu miejscowego;
- 3) dla istniejących działek zabudowanych dopuszcza się pozostawienie istniejącego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki w przypadku, kiedy przekracza on dopuszczalną wartość określoną w ustaleniach szczegółowych; z dopuszczeniem możliwości ich rozbudowy i przebudowy;

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

Urząd Miejski
Wydział Architektury i Urbanistyki

- 4) ustalenia szczegółowe odnośnie formy dachów nie dotyczą zadaszenia trwałej zabudowy garażowej zgrupowanej częściowo zagłębionej usytuowanej we wnętrzu terenu elementarnego;
 - 5) ustalenia szczegółowe dotyczące ilości kondygnacji odnoszą się do kondygnacji nadziemnych;
 - 6) na terenach zabudowy śródmiejskiej oznaczonej symbolem MS dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
 - 7) ustalenia dotyczące ogrodzenia:
 - a) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów do wysokości 150 cm,
 - b) dla usług oświaty, usług zdrowia oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się grodzie w formie siatki - ażurowych paneli siatkowych,
 - c) dopuszcza się zachowanie ogrodzeń ceglanych;
 - 8) na obszarze planu zakazuje się wznoszenia:
 - a) obiektów budowlanych powyżej 35,0 m wysokości nad poziomem terenu,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²,
 - c) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 9) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu ustala się:
 - a) dla elewacji budynków głównych oraz dla detalu architektonicznego kolorystyka o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych, barwy białej, cegły i paneli ceramicznych,
 - b) dopuszcza się wyróżnienie kolorystyczne parteru budynku - większa intensywność zabarwienia,
 - c) nakaz stosowania na dachach stromych pokrycia z dachówki ceramicznej lub cementowej, z dopuszczeniem stosowania pokryć z blachy płaskiej,
 - d) zakaz stosowania na dachach stromych pokryć z papy,
 - e) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy trapezowej i blachy falistej,
 - f) dopuszcza się na elewacjach wewnątrz kwartałów i ścianach szczytowych budynków malowidła ściennie niebędące reklamą w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 10) wskaźniki intensywności zabudowy w zależności od przeznaczenia terenów elementarnych ustala się:
 - a) MS - zabudowy śródmiejskiej od 0,5 do 3,2,
 - b) MW/U - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej od 0,5 do 3,8,
 - c) U - zabudowy usługowej od 0,5 do 4,5,
 - d) US - teren sportu i rekreacji od 0,2 do 3,0,
 - e) KS - usług komunikacji od 0,5 do 1,0,
 - f) ZP - teren zieleni urządzonej od 0,5 do 1,0 z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.
- § 6. W zakresie zasad lokalizacji reklam - tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:
- 1) dopuszcza się urządzenia reklamowe w formie słupów reklamowy o średnicy od 1,2 do 1,5 m i wysokości od 2,5 do 3,5 m, umieszczane na terenach publicznych;
 - 2) dopuszcza się umieszczenie szyldów:
 - a) w kondygnacji parteru budynku:
 - równoległe do elewacji,
 - nad witryną, z zakazem przysłaniania otworu okiennego oraz gzymsu nad parterem,
 - o wysokości od 50 cm do 70 cm,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe umieszczane prostopadle do lica budynku, którego maksymalna powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m²,
 - dla szyldu równoległego i szyldu semaforowego, umieszczanych na jednej lub wspólnej elewacji, należy zachować jednakową wysokość,
 - formę, styl oraz proporcje dostosować do kompozycji i detalu elewacji,
 - dopuszcza się szyldy w formie napisu na markizach oraz na witrynie okiennej w formie liternictwa lub loga z przeziernym tłem o powierzchni przysłaniania witryny do 20%,
 - b) na dachach i w pasie attyki:
 - równoległe do elewacji,
 - o wysokości od 70 cm do 90 cm,
 - w formie liternictwa lub loga firmy z przeziernym tłem,
 - dopuszcza się na dachu ażurowy stelaż konstrukcji do 90 cm wysokości;
 - 3) dopuszcza się umieszczanie tablic kierunkowych - dojazdowych, umieszczanych przy zjeździe z drogi na nieruchomości, w formie uporządkowanego systemu wielkość tablicy kierunkowej maksymalnie 45x90 cm w układzie pionowym;

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

Urząd Miejski
Wydział Architektury i Urbanistyki

- 4) w obiektach o funkcji usługowej, w której znajduje się kilka firm, nakazuje się umieszczania tablic zbiorczych na elewacji budynku, przy głównym wejściu, na wysokości - nie wyżej niż górna krawędzi futryny drzwi wejściowych; wielkość tablicy zbiorczej maksymalnie 80x150 cm;
 - 5) ustala się zakaz instalowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, słupach oświetleniowych, obiektach małej architektury, w formie naklejanej na oknach i witrynach budynków, na balkonach oraz dachach;
 - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic wolnostojących wielkoformatowych;
 - 7) reklamy należy umieszczać w pasach drogowych i lokalizować minimum 3 m od krawędzi jezdni, do wysokości 3 m;
 - 8) powierzchnia reklamy w pasach drogowych nie może przekraczać 1 m².
- § 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
 - 2) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie, niezależnie od ustaleń szczegółowych, działek pod urządzenia i objekty techniczne oraz pod tereny dojazdów i dróg wewnętrznych;
 - 4) dopuszcza się scalenia nieruchomości w obrębie terenu elementarnego.
- § 8. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących, bez możliwości ich rozbudowy i przebudowy.
- § 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach planu miejscowego, znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, które są chronione zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w granicach planu miejscowego znajdują się zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które są chronione ustaleniami niniejszego planu;
 - 3) teren Starego Miasta wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz pasami zieleni został wpisany do rejestru zabytków (decyzją z dnia 9 czerwca 1953 r., A-1378); obszar objęty jest ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 4) teren Parku Książąt Pomorskich - założenie przestrzenne zieleni, obejmujące: Park im. Książąt Pomorskich (dawniej Park im. Przyjaźni Polsko-Radzieckiej), Park im. Książąt Pomorskich (dawniej Park im. Hanki Sawickiej), Park przy Amfiteatrze, Park im. Tadeusza Kościuszki i ciąg zieleni przy ul. Zwycięstwa, które zostały wpisane do rejestru zabytków (decyzją z dnia 13 czerwca 1983 r., nr rejestru A-1179) objęty ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 5) obwarowania miejskie zostały wpisane do rejestru zabytków (decyzją z dnia 25 czerwca 1955 r., nr 90);
 - 6) w granicach planu miejscowego ustala się strefy ochrony konserwatorskiej „A” „B” „K” i „W”;
 - 7) dla strefy „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej, stref „B” ochrony układów przestrzennych, stref „K” ochrony krajobrazu komponowanego i stref „W” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu obowiązują określone planem zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.
2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - terenów miasta lokacyjnego wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz otuliną, zespołem dawnego młyna, zespołem zabudowy przy ulicy: Modrzejewskiej - Skłodowskiej-Curie, oraz przedmieściami Fryderyka Wilhelma III (ul. Zwycięstwa - Andersa) ustala się:
- 1) ścisłej ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru, układ, geometria i zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) warunki ochrony:
 - a) utrzymanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu,
 - b) utrzymanie zachowanych historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - c) utrzymanie zachowanych historycznych układów ulic i placów,
 - d) utrzymanie zachowanych historycznych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków,
 - e) nawiązanie w nowej zabudowie do kompozycji zespołu i cech zabudowy ujętej w gminnej ewidencji zabytków do najbliższego jej sąsiedztwa, położonego na tym samym terenie elementarnym.
3. Dla strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej - tereny przedmieść i ich części, ustala się:
- 1) ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru, rozplanowanie, układ ulic, szerokości frontów działek;
 - 2) warunki ochrony:

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

Urząd Miejski
Wydział Architektury i Urbanistyki

- a) utrzymanie zachowanych historycznych układów ulic i placów,
 - b) utrzymanie zachowanych historycznych linii zabudowy obiektów zabytkowych,
 - c) utrzymanie zachowanych historycznych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków,
 - d) nawiązanie w nowej zabudowie do gabarytów, budynków sąsiadujących ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych na tym samym terenie elementarnym.
4. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu komponowanego - teren otuliny obszaru miasta lokacyjnego, park o proveniencji XIX-wiecznej, obszar doliny rzeki Dzierżęcinki, ustala się:
- 1) ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru, ukształtowanie terenu, rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek;
 - 2) warunki ochrony:
 - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania oraz kompozycji pokrycia terenu (rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek, skład gatunkowy zieleni),
 - b) utrzymanie istniejącego starodrzewu.
5. Dla strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - ustala się prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych oraz współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych, związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętych realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczegółowymi dot. ochrony zabytków.
6. Dla obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje:
- 1) utrzymanie kompozycji obiektu: gabarytów, formy dachu oraz rodzaju pokrycia, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, oraz detalu elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) przy adaptacji poddaszy na cele użytkowe:
 - a) zakaz podwyższania okapu, z zastrzeżeniem przypadków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) zakaz naruszania symetrii oraz kąta nachylenia połaci dachowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - c) dopuszczenie w dachach niskich nieznaczną zmianę (do 7°) kąta nachylenia połaci dachowych dla zwiększenia kubatury poddasza, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - d) dopuszczenie wprowadzenia nowych okien połaciowych do 30% powierzchni rzutu poziomego na połać dachową, na której są lokalizowane, pod warunkiem, że nie będą sięgały kalenicy i nie będą naruszały krawędzi połaci dachowych,
 - e) dopuszcza się na połaciach dachowych od strony podwórzy lokalizowanie tarasów o maksymalnej długości nie przekraczającej 2,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 3) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną - z dopuszczeniem cementowej, w kolorach naturalnej ceramiki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 4) zakaz dobudowywania balkonów, loggii, tarasów i wykuszy w elewacjach od strony ciągów publicznych, za wyjątkiem przypadków odtworzeń na podstawie materiałów ikonograficznych oraz dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 5) dopuszcza się wykuvanie nowych otworów okiennych przy adaptacji budynków na cele mieszkaniowe lub usługowe - pod warunkiem nawiązania do istniejącej kompozycji elewacji (układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych) - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 6) dopuszcza się wykuvanie nowych otworów drzwiowych przy adaptacji budynków na cele mieszkaniowe lub usługowe - pod warunkiem nawiązania do istniejących podziałów drzwiowych i przy zachowaniu proporcji otworów z już istniejącymi otworami w osiach pionowych na elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 7) nakaz ujednolicenia podziałów stolarki okiennej na elewacji frontowej budynku;
 - 8) nakaz przywrócenia zniszczonego detalu na elewacjach budynków od strony ciągów publicznych - na podstawie dokumentacji ikonograficznej;
 - 9) dopuszcza się ocieplenie elewacji budynków z prostymi opaskami i gzymsami od strony zewnętrznej, z nakazem ich odtworzenia, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 10) dopuszcza się ocieplenie elewacji budynków od strony podwórza i wewnątrz kwartałów;
 - 11) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z elewacjami ceglanymi;
 - 12) nakaz stosowania na elewacji od strony ciągów publicznych - ujednoliconej kolorystyki elewacji w obrębie jednego obiektu;
 - 13) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- 14) zakaz lokalizacji reklam; dopuszcza się wyłącznie szyldy nie przesłaniające detalu elewacji w formie napisów mocowanych bezpośrednio na elewacji oraz szyldy semaforowe;
- 15) zakaz lokalizowania anten satelitarnych na dachach i elewacjach frontowych;
- 16) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych na elewacjach frontowych;
- 17) dopuszcza się rozbiórki ze względu na zły stan techniczny obiektu, po uprzednim sporządzeniu inwentaryzacji architektonicznej i dokumentacji fotograficznej, oraz przekazaniu jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków;
- 18) dopuszcza się na posadzkach ulic odtworzenia historycznej nawierzchni - bruku.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:
 - a) tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową oznaczone literami „MW/U” i „MS”,
 - b) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone literami „ZP”,
 - c) tereny pod budynki związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży i szpitale – oznaczone symbolem „U”;
- 4) obowiązuje zakaz kanalizowania cieków otwartych;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wskazana w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek zainwestowanych z powierzchnią zabudowaną powyżej 90%;
- 6) obszar planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) na części obszaru objętym projektem planu występuje strefa ochronna - teren ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych - tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych;
- 8) plan wskazuje pomniki przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) na obszarze objętym projektem planu występują śródlądowe wody powierzchniowe oznaczone symbolem literowym WS - (wody powierzchniowe śródlądowe) - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania i zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego:
 - 1) projektowane tereny ciągów komunikacji kołowej i pieszo-jezdnej w obrębie planu miejscowego należy włączyć do istniejącej sieci komunikacyjnej;
 - 2) istniejące i projektowane ciągi komunikacji kołowej, pieszo-jezdnej, pieszej, nabrzeża wód i place stanowią przestrzeń publiczną, za wyjątkiem dróg wewnętrznych.
2. Zasady organizacji parkowania:
 - 3) budowa powodująca przyrost potrzeb parkingowych wymaga zapewnieniem odpowiedniej liczby stanowisk postojowych w granicach inwestycji, obliczonych na podstawie następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla funkcji zamieszkania zbiorowego 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca noclegowe,
 - d) dla usług oświaty 1 miejsca postojowe na jedną salę dydaktyczną,
 - e) dla usług kultury, kultu religijnego 1 stanowisko postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obiektów wielofunkcyjnych obowiązuje suma ilości stanowisk postojowych wynikających z poszczególnych funkcji w obiekcie;
 - 4) dla lokali usługowych i mieszkalnych, zlokalizowanych w obiektach istniejących adaptowanych do tych funkcji, wywołujących potrzeby parkingowe do 3 stanowisk postojowych - nie wymaga się zabezpieczenia stanowisk postojowych;
 - 5) dla zabudowy, dla której brak jest technicznej możliwości zapewnienia wymaganej ilości stanowisk postojowych w granicach własnej działki, stanowiska te można realizować na ogólnie dostępnych, terenach parkowania;

Za zgodność z oryginałem
dnia 24/02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- 6) dopuszcza się odstępstwo dla realizacji stanowisk postojowych dla inwestycji realizowanych w ścisłym centrum miasta w jednostce „L”, dla których brak jest technicznych możliwości zapewnienia wymaganej ilości stanowisk postojowych w granicach własnej działki;
 - 7) ustala się stanowiska postojowe w garażu podziemnym i jako stanowiska postojowe naziemne:
 - a) dla nowych inwestycji stanowiska te należy realizować w formie garażu podziemnego lub wbudowanego (w bryle budynku) z dopuszczeniem realizacji stanowisk postojowych naziemnych w ilości do 30% miejsc niezbędnych dla inwestycji, ogółu stanowisk wyliczonych dla inwestycji,
 - b) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych na terenie, gdy brak jest technicznych możliwości wykonania stanowisk postojowych w garażu podziemnym;
 - 8) na terenach parkingów ogólnodostępnych, z wyłączeniem parkingów w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla których obowiązują przepisy odrębne, należy minimum 5% z projektowanych stanowisk postojowych i nie mniej niż 1 stanowisko przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Dopuszcza się realizację warstwy izolacji termicznej na istniejących obiektach, wchodzącą w obszar pasa drogowego, bez konieczności regulacji granic działek pasów drogowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącymi systemami inżynieryjnymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących i lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne oraz pasy drogowe, o ile nie kolidują z projektowaną zabudową.
3. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji, przebudowy, likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej i dopuszczenie możliwości zastosowania innych parametrów, przebiegu oraz rozwiązań zamiennych pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów i funkcji ustalonych planem.
4. Zakaz lokalizowania na elewacji budynku urządzeń i instalacji technicznych, chyba że techniczne możliwości wykluczają instalowanie instalacji wewnątrz budynku. Przy realizacji instalacji na zewnątrz budynku dopuszcza się wykonanie osłon maskujących.
5. Przyjmuje się następujące rodzaje sieci infrastruktury technicznej o parametrach ogólnych zawartych w przedziałach:
 - 1) sieć wodociągowa o średnicy $\varnothing 32 \div 300$ mm;
 - 2) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 160 \div 1800$ mm;
 - 3) sieć kanalizacji ogólnospławnej o średnicy $\varnothing 300 \div 1800$ mm;
 - 4) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy $\varnothing 300 \div 1800$ mm;
 - 5) sieć gazowa średniego ciśnienia $\varnothing 32 \div 180$ mm;
 - 6) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia - 0,4 kV i średniego napięcia – 15 kV;
 - 7) sieć oświetleniowa;
 - 8) kanalizacja teletechniczna;
 - 9) sieć ciepłownicza $2x \varnothing 32$ do $\varnothing 2x 800$.
6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącego systemu wodociągowego;
 - 2) niezależnie od systemu wodociągowego miasta, na terenie objętym planem poza granicami terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie - dopuszcza się lokalizację studni awaryjnej o wydajności $15 \text{ dm}^3/\text{d}/\text{M}$ w celu zaopatrzenia ludności w wodę pitną w sytuacjach kryzysowych.
7. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się:
 - 1) ścieki sanitarne z obszaru miasta odprowadzać należy poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym do istniejącej w obszarze miasta mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków;
 - 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej z dowiązaniem do istniejącego systemu przepompowni ścieków;
 - 3) odprowadzane ścieki sanitarne muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczonych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej;
 - 4) wody opadowe z terenów usługowych przed odprowadzeniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) wody opadowe odprowadzane z terenów komunikacji przed zrzutem do wód otwartych winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- 6) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych z pości dachowych na własny teren;
 - 7) istniejący system kanalizacji ogólnospławnej docelowo zastępuje się zastąpić systemem kanalizacji rozdzielczej;
 - 8) na obszarze objętym projektem planu przez tereny elementarne: A13KS, L61W, A19KDD, L29ZP, A10MS, A17KDD, KDLO8, K8MS, K17KDD, A16KDL, B24ZP,KS, B11.1U, B28KS,ZP, B11.2U, B25ZP,US, B26KDD, B23ZP, B27WS, B22ZP, B30KDD, B21ZP, KDG02, K14KX, K9U, L34KDL, L70KS, L59KX, L2ZP,U, L39KDD, L34KDL, G11U, G25KDL, G12MS, KDL05, G15MS, G22KX, G24KDW, G16U, G29KX, F12ZP, KDZ03 przebiega kolektor sanitarny A; należy wziąć pod uwagę przebieg kolektora sanitarnego A przy ustalaniu zagospodarowania ww obszarów.
8. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- 1) zasilanie obszaru siecią kablową SN - 15 kV oraz nn - 0,4 kV z wykorzystaniem istniejących linii kablowych w przyległych ciągach komunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się likwidację istniejących stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wbudowanych lub wolnostojących typu kontenerowego;
 - 4) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację i wydzielenie działek pod kontenerowe stacje transformatorowe na terenach elementarnych;
 - 5) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulicy.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) prowadzenie linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, jako linii kablowych;
 - 2) na terenach zabudowy objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz na obiektach zabytkowych wymienionych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej we współdziałaniu z urzędem ochrony zabytków.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) utrzymuje się istniejące gazociągi średniego ciśnienia GZ-35;
 - 2) nowe sieci gazowe winny być realizowane jako średnio-ciśnieniowe z redukcją ciśnienia na obiektach;
 - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci gazowych.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło zaleca się:
- 1) przyłączenie obiektów istniejących i projektowanych do istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych lub zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych, bezemisyjnych źródeł ciepła;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłów i kotłowni opalanych paliwem gazowym lub paliwem płynnym o zawartości siarki nie większej niż 0,2%;
 - 3) zakaz stosowania wolnostojących zbiorników na paliwo gazowe i paliwo płynne;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie ciepłociągu jako napowietrznego jedynie w przypadku braku technicznych możliwości lokalizowania pod powierzchnią terenu;
 - 5) zakazuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłów i kotłowni opalanych paliwem stałym.
12. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie w ciepło i energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 13. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Plan wyznacza następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg, ciągów pieszych i pieszo jezdnych i placów;
 - 2) tereny usług publicznych, w tym: usługi kultury, sakralne, oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji;
 - 3) tereny urządzeń komunikacji;
 - 4) tereny zieleni urządzonej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zasady:
 - 1) lokalizacji obiektów małej architektury:
 - a) na terenach dróg publicznych - zakaz lokalizacji z wyłączeniem koszy ulicznych na śmieci, ławek i wiat przystankowych komunikacji miejskiej, stojaków na rowery, gablot i ekranów,
 - b) pozostałe tereny zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) lokalizacji nośników reklamowych - zgodnie z § 6 pkt 2;
 - 3) tymczasowego użytkowania obiektów w tym usługowo-handlowych - zgodnie z § 8;
 - 4) lokalizacji urządzeń technicznych i zieleni - zgodnie z § 10 i § 12.

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

3. Niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, jezdnie dla obsługi komunikacji, miejsca postojowe, zielen miejską, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi jako uzupełnienie zagospodarowania terenu.
4. Zasady zainwestowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym należy zapewnić dostępność zabudowy i zagospodarowania terenu osobom niepełnosprawnym.

§ 14. W zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się:

- 1) obowiązek segregacji odpadów komunalnych wg grup asortymentowych, zbieranie w miejscu ich powstania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego i wywóz do zakładu odzysku odpadów;
- 2) odpady niekwalifikujące się jako komunalne winny być zagospodarowane przez podmiot je wytwarzający zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

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

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Ustalenia szczegółowe – Jednostka strukturalna B

13. Ustalenia dla terenu o symbolu **B13U** pow. 2,0725 ha

1)	przeznaczenie terenu	zabudowa usługowa;
2)	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) istniejąca zabudowa usług zdrowia, b) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, d) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej, e) wysokość zabudowy: · minimalna 7 m – 2 kondygnacje, · maksymalna do 17 m – 5 kondygnacji, f) dachy płaskie;
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	a) obiekty w rejestrze zabytków – brak, b) obiekty w gminnej ewidencji zabytków – brak;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej, b) obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa z drogi klasy dojazdowej B31KDD oraz poprzez projektowany parking B40KS i drogę klasy głównej KDG02; b) ilość miejsc parkingowych: - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej, - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 2 pkt 3 i 5 niniejszej uchwały;
6)	zasady obsługi inżynierskiej	a) infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

19. Ustalenia dla terenu o symbolu

B19 ZP

pow. 0,3583 ha

B20 ZP

pow. 0,2716 ha

B21 ZP

pow. 0,3323 ha

B22 ZP

pow. 1,7925 ha

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

B23 ZP

pow. 1,3990 ha

1)	przeznaczenie terenu	tereny publiczne zieleni urządzonej, park
2)	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a)zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, b)główne ciągi piesze publiczne - zgodnie z rysunkiem planu, c)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, d)dopuszcza się urządzenia sportowe i rekreacyjne, e)dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	a)tereny: B20ZP, B21ZP, B22ZP i B23ZP, w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, tereny: B22ZP i B23ZP w strefie „WIII” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały, b)obiekty w rejestrze zabytków – brak, c)obiekty w gminnej ewidencji zabytków – brak;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej, b)obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a)obsługa z istniejących i projektowanych ciągów pieszo- rowerowych oraz ulic klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, b)zakaz parkowania;
6)	zasady obsługi inżynierskiej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

24. Ustalenia dla terenu o symbolu

B29KDD

pow. 0,7471 ha

1)	przeznaczenie terenu	teren drogi klasy dojazdowej,
2)	Ustalenia komunikacyjne	a)szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 12,0 ÷ 16,0 m, b)dopuszcza się jednostronne zatoki postojowe dla samochodów osobowych, c)sposób zagospodarowania: -1 jezdnia dwupasowa, -dopuszcza się chodnik obustronny;
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	część obszaru w strefach „B” i „WIII” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie wymaga się;
5)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

Ustalenia dla terenu o symbolu

B41K

pow. 0,0026 ha

33.

1)	przeznaczenie terenu	istniejący przepompownia ścieków
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	obiekt infrastruktury technicznej
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	nie występują obiekty chronione;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie wymaga się; b)obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	obsługa z przylegającej ulicy B29KDD;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zasilanie z istniejących i projektowanych sieci SN.

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

32. Ustalenia dla terenu o symbolu		B40KS	pow. 0,2295 ha
1)	przeznaczenie terenu	tereny urzędzeń komunikacyjnych,	
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a)miejsca postojowe dla samochodów osobowych, b)dopuszcza się parkowanie autokarów, c)zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, d)zakaz zabudowy;	
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	nie występują obiekty chronione;	
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały;	
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	obsługa z przylegającej ulicy B29KDD, dojazd do terenu B13U,	
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zasilanie z istniejących i projektowanych sieci SN.	

§ 27. Ustalenia szczegółowe – Jednostka strukturalna M

2. Ustalenia dla terenu o symbolu		M2MW/U	pow. 1,4866 ha
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;	
2)	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a)zabudowa śródmiejska, b)dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów jednorodzinnych, c)nową zabudowę mieszkaniową dopuszcza jako uzupełnienia plombowe w zabudowie pierzejowej, d)zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej oraz zabudowy tymczasowej, e)zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam, f)obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, g)nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, h)powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki i)wysokość zabudowy: ·minimalna - 3 kondygnacje ·maksymalna – do 4 kondygnacji, czwarta wyłącznie w poddaszu j)maksymalna wysokość zabudowy – nieprzekraczająca wysokości obiektów istniejących, k)dachy płaskie oraz zgodnie z ustaleniami pkt 3 lit.d; l)minimalna wielkość działki budowlanej 250 m ² , m)szerość frontu działki wydzielanej – min. 10 m, n)kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego 90° (±5°);	
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	a)obszar w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały, b)część obszaru w strefie „WIII” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały, c)obiekty w rejestrze zabytków – brak, d)obiekty w gminnej ewidencji zabytków: ·ul. Batalionów Chłopskich 34-36, 38, 40 – nakaz utrzymania kompozycji i detalu elewacji frontowej, podziałów stolarki okiennej, dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację pod warunkiem zachowania zasady lokalizacji otworów okiennych w elewacji na osiach pionowych oraz dostosowania do wysokości gzymsu wieńczącego budynku przy ul. Batalionów Chłopskich nr 42, zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

		<ul style="list-style-type: none"> ·ul. Batalionów Chłopskich 42 - zakaz nadbudowy, nakaz utrzymania gabarytów budynku, gabarytu i formy dachu, kompozycji i detalu elewacji frontowej oraz podziałów stolarki okiennej, ·ul. Batalionów Chłopskich 44 - nakaz utrzymania kompozycji i detalu elewacji frontowej utrzymanie podziałów stolarki okiennej z 4-kwaterowymi podziałami w oknach o wymienionej stolarce; dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację pod warunkiem zachowania zasady lokalizacji otworów okiennych w elewacji na osiach pionowych oraz dostosowania do wysokości gzymsu wieńczącego budynek przy ul. Batalionów Chłopskich nr 42, ·ul. Batalionów Chłopskich 54, 56, 58, 60 – zakaz nadbudowy, nakaz utrzymania gabarytów budynku, gabarytu i formy dachu, kompozycji i detalu elewacji frontowej, podziałów stolarki okiennej z 4-kwaterowymi, e) dla obiektów zabytkowych, wymienionych w lit. d, dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w głąb działki, o wysokości gzymsu i kalenicy równej odpowiednio wysokości gzymsu i kalenicy budynku głównego, f) dla obiektów zabytkowych, wymienionych w lit. d, za wyjątkiem budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 42, dopuszcza się adaptację parteru na lokal użytkowy pod warunkiem zachowania zasady lokalizacji otworów w elewacji na osiach pionowych oraz utrzymania wysokości nadproży i szerokości istniejących otworów okiennych przy ich adaptacji na witryny;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<ul style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni terenu działki, b) obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	<ul style="list-style-type: none"> a) obsługa z istniejących i projektowanych ulic: klasy lokalnej M18KDD oraz dojazdowej M17KDD, b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 2 niniejszej uchwały;
6)	zasady obsługi inżynierskiej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

10.	Ustalenia dla terenu o symbolu	M10ZP	pow. 0,0662 ha
		M11ZP	pow. 0,1430 ha
		M12ZP	pow. 0,1055 ha

1)	przeznaczenie terenu	tereny zieleni urządzonej;
2)	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, c) dopuszcza się lokalizacje ciągów pieszych;
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	<ul style="list-style-type: none"> a) obszar M10ZP w strefie „K”, M11ZP - w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały, b) obszar M11ZP w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały, c) obiekty w rejestrze zabytków – brak, d) obiekty w gminnej ewidencji zabytków – brak;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<ul style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%, b) obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	<ul style="list-style-type: none"> a) obsługa z istniejących i projektowanych ciągów pieszo-rowerowych oraz przyległych ulic klasy lokalnej i dojazdowej, b) zakaz parkowania;
6)	zasady obsługi inżynierskiej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

14. Ustalenia dla terenu o symbolu **M16KDD** pow. 0,1692 ha
M17KDD pow. 0,6471 ha

1)	przeznaczenie terenu	teren drogi klasy dojazdowej
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wynikająca z rysunku planu, b) sposób zagospodarowania: - jedna jezdnia dwupasowa, - dopuszcza się chodnik obustronny, - dopuszcza się ścieżkę rowerową w ulicy M17KDD, c) dopuszcza się włączenie ulicy M17KDD w ulicę KDG02;
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	część obszaru M16KDD w strefie „WIII” ochrony konserwatorskiej, obszar M17KDD w strefie „WIII” i częściowo w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie wymaga się, b) obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały;
5)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

15. Ustalenia dla terenu o symbolu **M18KDD** pow. 0,7449 ha

1)	przeznaczenie terenu	teren drogi klasy dojazdowej,
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wynikająca z rysunku planu, b) sposób zagospodarowania: - jedna jezdnia dwupasowa, - dopuszcza się chodnik obustronny,
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	obszar w strefie „B” i częściowo w strefie „WIII” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie wymaga się, b) obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały;
5)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

§ 28. Tereny komunikacji

2. Ustalenia dla terenu o symbolu **KDG02** pow. 4,8364 ha

1)	przeznaczenie terenu	teren drogi klasy głównej
2)	ustalenia komunikacyjne	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wynikająca z rysunku planu, b) sposób zagospodarowania: - 2 jezdnie dwupasowe, - dopuszcza się 1 jezdnię czteropasową, - dopuszcza się chodnik obustronny, - dopuszcza się ścieżkę rowerową; c) na skrzyżowaniu z terenem B26WS dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie wiaduktu, mostu lub kanału zamkniętego z funkcją przebiegu wód powierzchniowych;
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	nie występują obiekty chronione;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, z dopuszczeniem nowych nasadzeń i wycinki

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

		b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie wymaga się;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

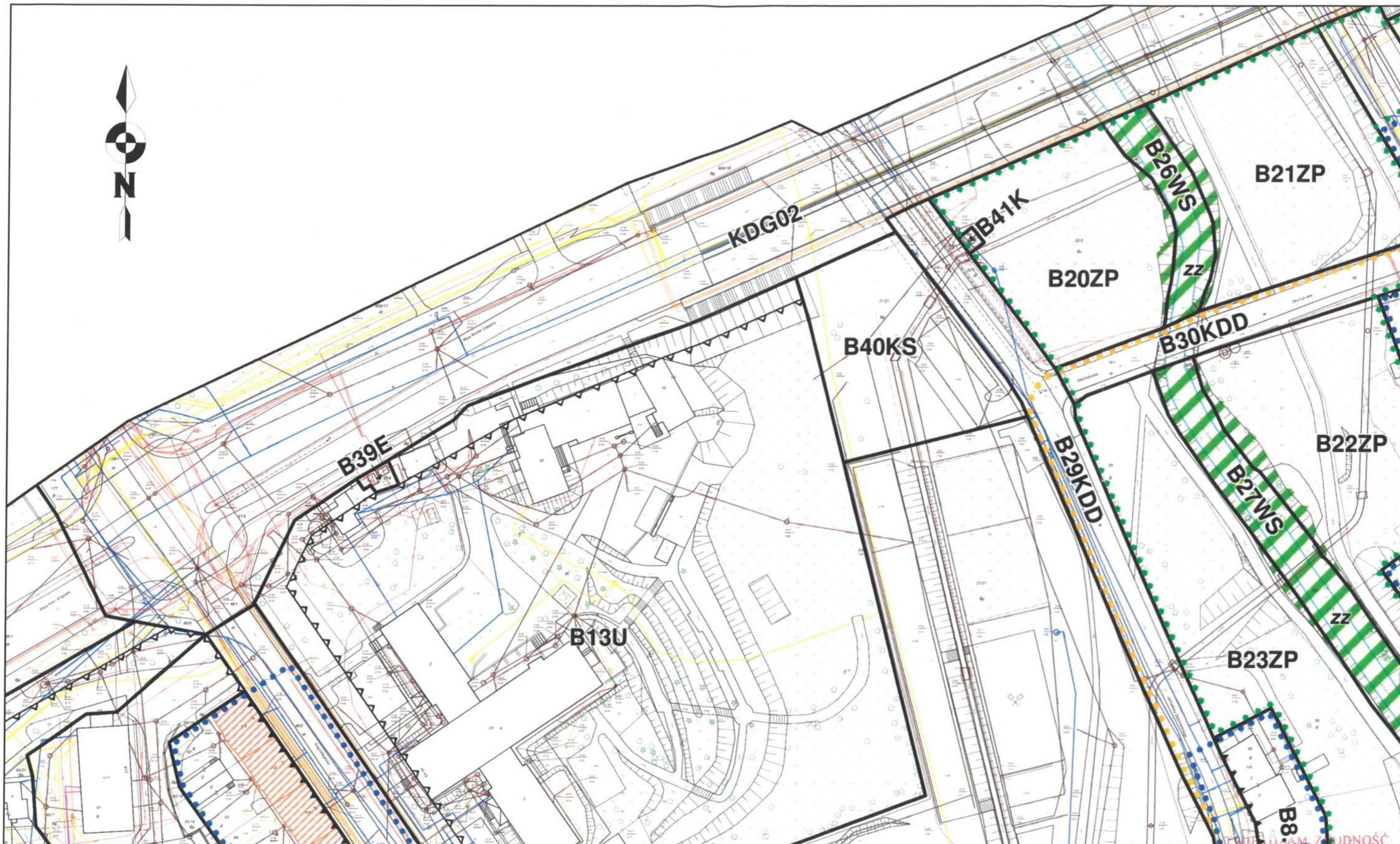
Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

- § 29. 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.
- § 30. Na obszarze objętym planem miejscowym tracą moc ustalenia:
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkalno-usługowego „Podgórna – Batalionów Chłopskich” przyjętego uchwałą Nr XXXIV/410/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 56, poz. 1435);
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina przyjętego uchwałą Nr XXXVII/430/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 54, poz. 1406), zmienionego uchwałą Nr XI/119/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 83, poz. 1548);
 - 3) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin - Białogard przyjętego uchwałą Nr XV/152/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 116, poz. 2047 z późn. zm.);
 - 4) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między drogami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie przyjętego uchwałą Nr LV/659/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 73, poz. 1342).
- § 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 32. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- § 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

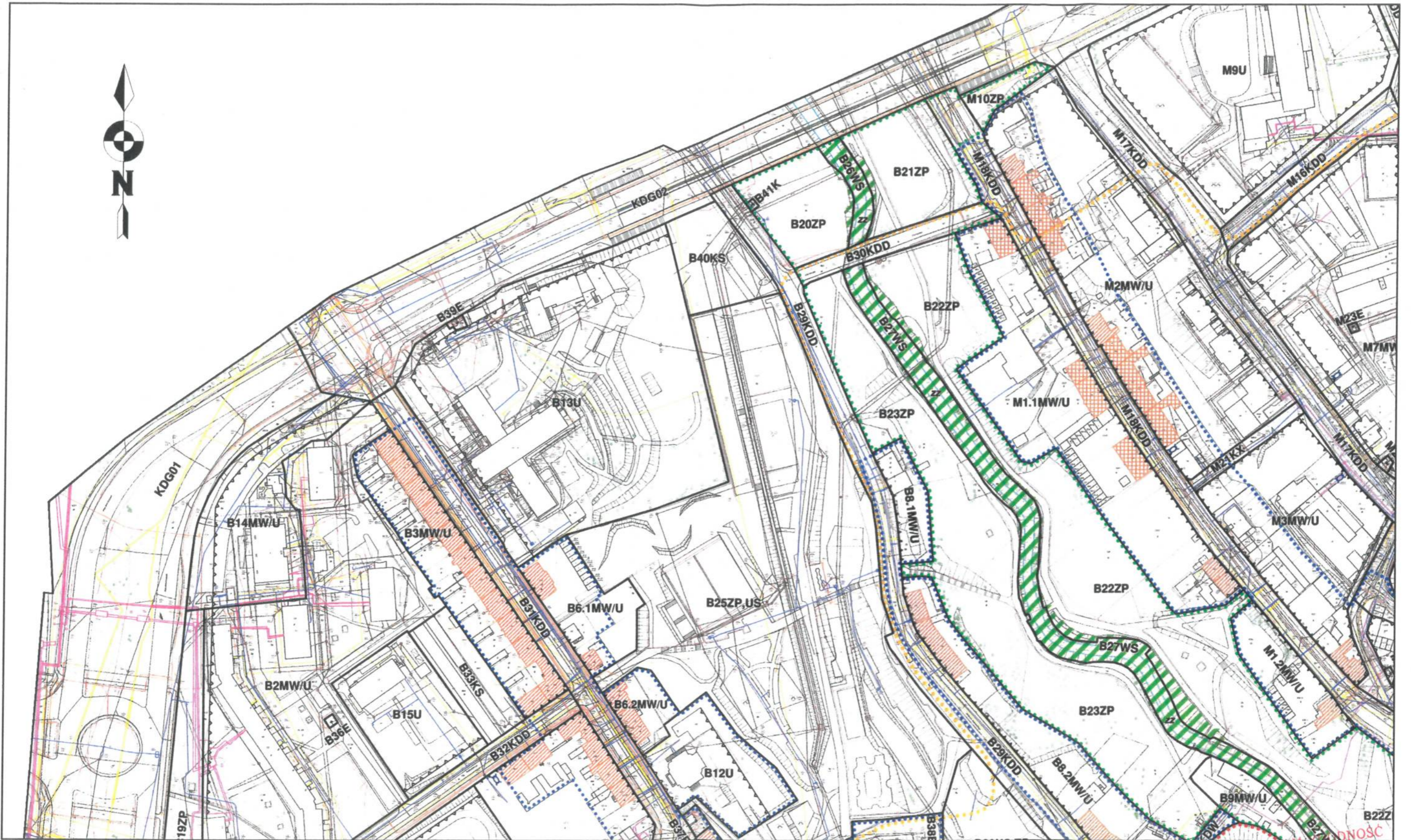
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koszalinie

Krystyna Kościńska

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz




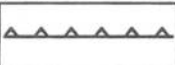
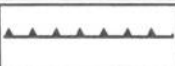
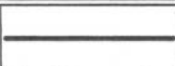
WYKONANIE Z WIDOKIEM ZŁUDNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
data
Referatu Planowania Przestrzennego
podpis
(stanowisko służbowe)
mgr inż. arch. Anna Józefowicz





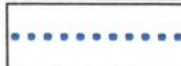


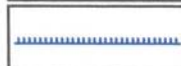

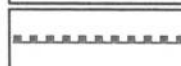


STWIERDZAM PRAWDOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
data 21.09.2011
KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego
podpis (nieoficjalne)








mgr inż. arch. Anna Józefowicz

OZNACZENIA stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

	granica obszaru objętego planem
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
MS	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
US	tereny sportu i rekreacji
P	tereny zabudowy produkcyjnej
E	tereny elektroenergetyki
K	tereny kanalizacji
W	tereny ujęć wody
ZP	tereny zieleni urządzonej
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KS	tereny urządzeń komunikacji
KDG	tereny dróg publicznych klasy głównej
KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych

KPJ	tereny dróg pieszojezdnych publicznych
KX	tereny placów i ciągów pieszych publicznych
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią
	pomnik przyrody - istniejący
	pomnik przyrody - projektowany
	granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
	granica strefy "B" częściowej ochrony konserwatorskiej
	granica strefy "K" ochrony krajobrazu komponowanego
	granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
	granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia nr 1/2014 Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2014 r.
	granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie
	granica terenu zamkniętego (kolejowego)

OZNACZENIA INFORMACYJNE nie będące ustaleniami planu miejscowego

	obiekt wpisany do rejestru zabytków
	zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
	zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
	obszar Starego Miasta (Śródmieścia) wpisanego do rejestru zabytków
	obszar Parku Miejskiego (zespół) wpisanego do rejestru zabytków
	obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
	przejścia i przejazdy bramne - istniejące lub projektowane

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ
 Z ORYGINAŁEM
 data
 mgr inż. arch. Anna Józefowicz
 (Koszaliński urząd)

**UCHWAŁA NR LV/659/2010
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 29 czerwca 2010 r.**

sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 i Nr 75, poz. 474) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE**

- § 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/306/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXXV/357/97 z dnia 5 września 1997 r. oraz zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXV/373/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino oraz torami kolejowymi w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 18,7503 ha oznaczony na załączniku graficznym nr 1.
 3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, mieszkaniową, składowo-magazynową, komunikację, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie obszarów wartościowych pod względem kulturowym i przyrodniczym.
 4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie”, sporządzony 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 rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie;
 - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.07.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

§ 2. Zakres planu obejmuje:

- 1) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 2) wprowadzenie oznaczeń graficznych i cyfrowo-literowych dla terenów objętych planem, gdzie cyfry są oznaczeniem porządkowym zaś litery symbolem przeznaczenia terenu;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego;
- 5) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej;
- 7) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie;
- 8) wymagania w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 11) określenie stawki procentowej dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale I;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale II;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych, zawartych w rozdziale III;
- 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale IV;
- 5) ustaleń zawartych w treści załącznika nr 1 – rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§ 4. 1. Dla każdego terenu elementarnego – za wyjątkiem terenów infrastruktury drogowej – określono ustalenia szczegółowe w następującej kolejności:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej.

2. Dla terenów infrastruktury drogowej ustalenia szczegółowe określono w następującej kolejności:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu;

- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie będzie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz dopuszczalnej powierzchni zabudowy, natomiast w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną w ustaleniach szczegółowych, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli na działkach, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m oraz balkonów, tarasów, daszków bez podpór nad wejściami do budynków, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m, a także warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej w zabudowie istniejącej;
 - 4) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość określoną stosunkiem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
 - 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonej krawędzi stropodachu dla dachów płaskich lub do najwyższej położonej kalenicy dla pozostałych dachów, wyłączając świetliki i naświetla;
 - 6) usługach - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 7) dachu symetrycznie stromym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych o największych powierzchniach, zwanych głównymi, do płaszczyzny poziomej w przedziale od $23^{\circ} \pm 50^{\circ}$, przy zachowaniu symetrii układu tych połaci, przy czym, dopuszcza się przekrycia poprzecznie usytuowane w stosunku do głównych połaci dachowych o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni dachu;
 - 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny poziomej nie większym niż 22° .
- § 6. Ustala się następujące symbole literowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów elementarnych, określonych na rysunku planu oraz w tekście planu:

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Łóźefowicz

- 1) MN – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN,U – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej lub funkcji usługowej;
- 3) MN/ZP – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zieleni urządzonej;
- 4) MW/ZP – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zieleni urządzonej;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) U/ZP – tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej;
- 7) UK – teren usług sakralnych;
- 8) U,P – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 9) P,U – teren składów i magazynów, z dopuszczeniem obiektów usługowych;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 11) ZP/KS – teren zieleni urządzonej oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 12) KS – teren miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 13) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 14) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 15) KDG – teren drogi publicznej głównej klasy techniczno-użytkowej;
- 16) KDL – tereny drogi publicznej lokalnej klasy techniczno-użytkowej;
- 17) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowej klasy techniczno-użytkowej;
- 18) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 19) KP – teren ciągu pieszego.

§ 7. 1. Dla terenów elementarnych ustala się przeznaczenie podstawowe i stosownie do potrzeb przeznaczenie dopuszczalne.

2. Położenie linii rozgraniczających tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy ustalić poprzez pomiar z rysunku planu w osi grubości tych linii.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie budynków i obiektów o walorach architektonicznych i przestrzennych, zabytkowych oraz o walorach historycznych, określonych w tekście planu i oznaczonych na rysunku planu;
- 2) likwidację zabudowy prowizorycznej i nietrwałej, zdegradowanej technicznie i funkcjonalnie oraz niezgodnej z przeznaczeniem terenu, określonej w tekście planu i oznaczonej na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy gospodarczej i parterowych garaży wolnostojących lub ich zespołów oraz dobudowywania garaży od strony elewacji frontowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację na terenie działki lub na budynku urządzeń reklamowych, o ile dotyczą prowadzonej tam działalności;
- 5) zakazuje się instalowania tablic i urządzeń reklamowych na:
 - a) ogrodzeniach i słupach oświetleniowych,
 - b) obiektach zabytkowych lub objętych ochroną konserwatorską i działkach budowlanych, na których są zlokalizowane, zakaz nie dotyczy szyldów i liternictwa

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.03.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

pod warunkiem nie przesłaniania otworów okiennych i detali architektonicznych wystroju elewacji;

- 6) urządzenia reklamowe powinny być dostosowane formą, stylem oraz proporcjami do kompozycji i detalu elewacji, nie powinny stanowić więcej niż 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczane.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i instalacji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, garaży wielostanowiskowych, parkingów samochodowych;
- 2) zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;
- 3) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe składowanie na obszarze działki budowlanej przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
- 4) zakaz lokalizowania wolnostojących masztów telefonii komórkowej oraz masztów telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zieleni parkową, komunikację, wody śródlądowe;
- 5) zakaz kanalizowania rzeki Dzierżęcinki;
- 6) dopuszcza się usuwanie krzewów i drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na rysunku planu oznaczono obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią wynikający ze „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”, na obszarze którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę B częściowej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) dla obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, określonego w ustaleniach szczegółowych i oznaczonego na rysunku planu, zastosowanie przepisów odrębnych oraz nakaz utrzymania lub odtworzenia pierwotnego otoczenia zabytkowego obiektu wraz z ogrodzeniem, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
 - b) dla obiektu o wartościach zabytkowych określonego w ustaleniach szczegółowych i oznaczonego na rysunku planu, zastosowanie ustaleń określonych w pkt 2,
 - c) utrzymanie układów zieleni z koniecznością uzupełnienia ubytków oraz zaprojektowanie zieleni komponowanej, wraz z ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi,
 - d) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznej formy zabudowy, zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 2) obejmuje się ochroną obiekty oznaczone na rysunku planu jako obiekty o wartościach zabytkowych, dla których obowiązuje, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.07.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- a) utrzymanie, zaś w przypadku rozbiórki bądź zniszczenia - odtworzenie historycznych gabarytów budynków, utrzymanie linii zabudowy, formy dachu w tym układu kalenic oraz kompozycji i detali elewacji, wymiarów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) zakaz wykonywania izolacji cieplnej ścian zewnętrznych budynków,
 - c) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - d) zakaz dobudowy balkonów, wykuszy i loggii,
 - e) utrzymanie zachowanych historycznych materiałów budowlanych, rodzaju użytego materiału pokrycia połaci dachowych,
 - f) dopuszcza się nowe doświetlenie pomieszczeń poddasza w formie okien połaciowych,
 - g) rozbiórka obiektu, za wyjątkiem obiektów na terenach oznaczonych symbolami 19U/ZP, 11U, 20U/ZP, 22U/ZP jest dopuszczalna wyłącznie po wykonaniu ekspertyzy technicznej stanu obiektu istniejącego, stwierdzającej jego stan bezpieczeństwa i brak przydatności do użytkowania oraz brak możliwości wykonania robót budowlanych w celu utrzymania obiektu; przed rozpoczęciem robót związanych z rozbiórką obiektu wykonać jego inwentaryzację pomiarową oraz fotograficzną i przekazać jeden egzemplarz do organu ochrony zabytków.
- 3) wyznacza się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego - teren parku obejmujący obszar doliny rzeki Dzierżęcinki, w strefie obowiązuje:
- a) zachowanie ukształtowania terenu, rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek wraz z ich uzupełnieniem o wskazane na rysunku planu,
 - b) utrzymanie składu gatunkowego zieleni i uzupełnienie terenu, na którym wskazuje się obiekty przeznaczone do rozbiórki, o zieleń urządzoną o składzie gatunkowym charakterystycznym dla doliny rzeki.
- § 11. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) wyznacza się następujące tereny publiczne:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone w planie symbolami: 01KDG, 02KDL, 03KDL, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD,
 - b) teren ciągu pieszego oznaczony w planie symbolem: 09KP,
 - c) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych w planie symbolem: 8KPJ, 10KPJ, 11KPJ, 12KPJ,
 - d) tereny zieleni urządzonej – parkowej oznaczone w planie symbolami: 14ZP, 16ZP, 18ZP, 24ZP, 25ZP,
 - e) wody śródlądowe oznaczone symbolami 27WS oraz 28WS,
 - f) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolami 04ZP/KS oraz 07KS;
 - 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, zabrania się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych;
 - 3) w pasach drogowych dróg publicznych dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowo-handlowej wyłącznie jako obiektu towarzyszącego przystankom komunikacji autobusowej, w połączeniu z wiatą przystankową i stanowiącego z nią jednolity pod względem architektonicznym obiekt budowlany;
 - 4) w obszarze wód śródlądowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów mostowych łączących trasy komunikacyjne po dwóch stronach rzeki.
- § 12. Ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału na działki budowlane:

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- 1) minimalne powierzchnie projektowanych działek oraz sposób podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe;
- 2) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen zgodnie z liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny elementarne oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się łączenie działek z uwzględnieniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z wyłączeniem stacji transformatorowych i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, lokalizowane w przyległych do działek budowlanych pasach drogowych dróg publicznych, ciągach pieszo-jezdnym, ciągach pieszych oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów, do kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się lokalne kotłownie gazowe, olejowe, ogrzewanie elektryczne lub inne ekologiczne źródła energii jak: kolektory słoneczne, geotermalne pompy ciepłe; zakazuje się zastosowania paliw stałych na bazie węgla lub koksu;
- 4) obsługa komunikacyjna - zgodnie z wymogami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ustalenia planu nie ograniczają możliwości rozbiórki, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają możliwości zastosowania innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) obowiązuje wymóg zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości sieci uzbrojenia od budynków i drzew;
- 7) wymagane jest wzajemne i odpowiednie powiązanie projektowanych i istniejących dróg z układem zewnętrznym, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) pas drogowy ulicy oznaczony na rysunku planu symbolem 03KDL z dalszym przebiegiem tej ulicy w kierunku południowym,
 - b) pas drogowy ulicy oznaczony na rysunku planu symbolem 02KDL z dalszym przebiegiem tej ulicy w kierunku północnym i w kierunku południowym do skrzyżowania z Aleją Armii Krajowej i Aleją Monte Casino;
- 8) istniejące sieci infrastruktury o parametrach sprzecznych z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych przeznaczają się do przebudowy;
- 9) zasady powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) pozostawia się przechodzący przez teren doliny rzeki kolektor sanitarny A o średnicy 1800 cm, zbierający ścieki z obszaru miasta,
 - b) tereny inwestycyjne oznaczone na rysunku planu symbolami 08U; 09U; 15MN; 17MN powinny być podłączone do nowych sieci uzbrojenia kanalizacji sanitarnej,

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- lokalizowanej w pasie drogowym oznaczonym symbolem 03KDL, włączanej do przepompowni ścieków lokalizowanej poza obszarem planu - przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego w kierunku do ulicy Strumykowej, kanalizacja deszczowa - włączana w rejonie wymienionej przepompowni do istniejącego kolektora deszczowego \varnothing 1600,
- c) dopuszcza się pozostawienie tras przebiegu przez obszar planu sieci ciepłociągów miejskich - 2c 500 z nakazem umiejscowienia ich pod ziemią,
 - d) poza obszarem planu w przyległych pasach drogowych ulic: Batalionów Chłopskich i w Alei Monte Cassino przebiegają sieci gazowe – średniego ciśnienia \varnothing 300 oraz niskiego ciśnienia \varnothing 100, do których planuje się podłączenie istniejącej i nowej zabudowy lokalizowanej w planie,
 - e) zasilanie w wodę - z istniejących lub projektowanych na terenie sieci wodociągowych z dopuszczeniem włączenia się projektowanymi sieciami do sieci magistralnych zewnętrznych w Al. Monte Cassino,
 - f) zasilanie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące sieci i ich rozbudowę, w projektowanych i istniejących pasach drogowych ulic, ze stacjami transformatorowymi lokalizowanymi na wyznaczonych dla tej funkcji działkach, mających połączenia z układem energetycznym zewnętrznym.
2. Ustalenia dotyczące obsługi układem komunikacyjnym - projektowane tereny ciągów komunikacji kołowej i pieszo-jezdnej w obrębie planu miejscowego należy włączyć do istniejącej sieci ulicznej.
3. Zasady organizacji parkowania:
- 1) realizacja nowego obiektu oraz rozbudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu, powodująca przyrost potrzeb parkingowych jest uwarunkowana zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych w granicach inwestycji, obliczonych na podstawie następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy usługowej handlowej - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni sprzedażowej, a dla pozostałych usług - zgodnie z lit c) i e),
 - b) dla zabudowy obiektami zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - c) dla usług takich jak: administracja, biura, banki, opieka zdrowotna, rozrywka - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów sakralnych - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla wiernych,
 - e) dla gastronomii - 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 15 m² powierzchni konsumpcyjnej,
 - f) dla terenów o symbolach P,U; U,P – 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² niezabudowanej powierzchni działki przeznaczonej do składowania i 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy;
 - 2) dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m² zlokalizowanych w obiektach istniejących, adaptowanych do tych funkcji, nie wymaga się zabezpieczenia miejsc postojowych;
- § 14. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących, przeznaczonych do

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

rozbiórki – bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, dopuszcza się remonty;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (kioski, kontenery, namioty) – za wyjątkiem wiat przystankowych i tymczasowych toalet publicznych;
- 3) dopuszcza się tymczasowe rozwiązania w zakresie infrastruktury dla obsługi realizacji zabudowy na terenach elementarnych.

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

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

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02KDL o powierzchni 0,6428 ha; 03KDL o powierzchni 0,9594 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – pod drogę klasy lokalnej,
 - b) dopuszczalne – pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – zgodna z rysunkiem planu,
 - b) teren winien być oświetlony,
 - c) chodnik obustronny o minimalnej szerokości 2 m,
 - d) należy zlokalizować ścieżkę rowerową,
 - e) nawierzchnia dla ruchu pieszego oraz dla ruchu rowerowego winna być zróżnicowana, kolorystycznie lub materiałowo,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) nakazuje się likwidację obiektów oznaczonych na rysunku planu i poszerzenie pasa drogowego ulicy;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu, dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ulicy stosownie do potrzeb:
 - a) sieć wodociągową o minimalnej średnicy \varnothing 110,
 - b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 300,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 200,
 - d) sieci gazowe śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63,
 - e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz śr/n,
 - f) sieć oświetlenia ulicznego,
 - g) sieć ciepłownicza z rur preizolowanych, podziemnych o minimalnej średnicy $2 \times \varnothing$ 88/200,
 - h) sieci telekomunikacyjne lokalizować w kanalizacji teletechnicznej,
 - i) inne niskoprądowe;
- 4) zasadę podziału na działki gruntu wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 08U o powierzchni 1,7042 ha, ustala się:

Za zgodność z oryginałem
dnia 28.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, przy czym w przypadku funkcji handlowej powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m², dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;
 - a) istniejącą zabudowę oznaczoną na rysunku planu przeznacza się do wyburzenia,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu - 10 m od granicy z pasem drogowym ulicy oznaczonej symbolem 03KDL oraz od granicy pasa drogowego Alei Armii Krajowej, 6 m od granicy z pasem drogowym ulicy oznaczonej symbolem 05KDD,
 - c) powierzchnia zabudowy usługowej – nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 20 m,
 - e) dachy płaskie, nachylenie połaci dachowych – nie więcej niż 15°,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,6,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki,
 - h) wskazane na rysunku planu obiekty budowlane przeznacza się do rozbiórki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9 pkt 1 - 4;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują obiekty objęte ochroną;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego oznaczonego symbolem 03KDL, 5KDD – nie mniej niż 25m,
 - c) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych ulic - od 70° do 90°;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:
 - a) dojazd z dróg oznaczonych symbolami 03KDL lub 05KDD dopuszcza się zjazd prawoskrętny z Alei Monte Casino,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ust. 3
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki bytowe - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanych w pasach drogowych przyległych ulic,
 - b) wody opadowe i roztopowe - odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanych w pasach drogowych przyległych ulic,
 - c) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu lokalizowanego w pasach drogowych przyległych ulic,
 - d) zaopatrzenie w gaz - z gazociągów lokalizowanych w pasach drogowych przyległych ulic,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących sieci, dla nowej zabudowy, stosownie do potrzeb - ze stacji transformatorowej kontenerowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 30E lub 29E,
 - f) zaopatrzenie w energię cieplną - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3 i 5;

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14ZP o powierzchni 2,0885 ha, 16ZP o powierzchni 1,5398 ha, 18ZP o powierzchni 0,8610 ha, 24ZP o powierzchni 0,3109 ha, 25ZP o powierzchni 0,1421 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zieleni publicznej, urządzonej w formie parku, nakaz likwidacji obiektów wskazanych na rysunku planu, i przeznaczenie terenu do zagospodarowania zielenią urządzoną z rodzimymi gatunkami roślin, a w tym drzew występujących w obszarze doliny rzeki Dzierżęcinki, istniejące na terenie zewnętrzne obiekty infrastruktury, w tym ciepłociągi przeznacza się do likwidacji oraz do zlokalizowania pod ziemią,
- b) dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki spacerowe z możliwością lokalizowania obiektów małej architektury o powierzchni określonej w § 6 pkt 3;

2) zasady zagospodarowania terenu

- a) ustala się pozostawienie istniejącej wartościowej zieleni z dopuszczeniem wprowadzenia nowych gatunków roślin charakterystycznych dla tego obszaru, drzewa owocowe przeznacza się do usunięcia,
- b) lokalizacja urządzeń infrastruktury, ścieżek spacerowych i małej architektury nie może kolidować z istniejącym zadrzewieniem,
- c) istniejące na terenie 14ZP, 25ZP powierzchnie utwardzone przeznacza się do rozbiórki i obsadzenia zielenią z dopuszczeniem zlokalizowania utwardzonych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu,
- d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – min 90% powierzchni terenu elementarnego;
- b) zakaz usuwania chronionych gatunków drzew, dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów chorych lub zniszczonych oraz takich, które uniemożliwiają prawidłową vegetację gatunków pożądaných na terenie,
- c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, rozbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- d) na terenach oznaczonych symbolem 14 ZP, 16 ZP wyznaczono obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią wynikający ze „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”, na obszarze tym obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne,
- e) nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny znajdują się w strefie K ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8 pkt 3;

5) zasady oraz warunki scalania i podziału na działki budowlane - zakaz podziału terenu;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

- a) dojazd z istniejących i projektowanych dróg komunikacji publicznej: 03KDL, 06KDD, 10KPJ, 11KPJ, 12KPJ oraz z drogi publicznej ul. Batalionów Chłopskich, zlokalizowanej poza obszarem niniejszego planu,
- b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po terenie,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb oświetlenia terenu z podłączenia się do istniejących sieci lub z poza obszaru planu w ul. Batalionów Chłopskich,
- c) dopuszcza się lokalizacje pieszych ciągów spacerowych o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni terenu elementarnego.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „27WS”, o powierzchni 0,0712ha oraz „28WS” o powierzchni 0,8305 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: na wody śródlądowe powierzchniowe – rzeka Dzierżęcinka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów rzeki z wykluczeniem szczelnych ścian betonowych, za wyjątkiem przepraw mostowych,
 - b) ustala się lokalizację mostów z dopuszczeniem sieci infrastruktury montowanych pod powierzchnią mostu nad rzeką, w celu połączenia wyznaczonych ciągów pieszojezdnymi: 10KPJ z 11KPJ oraz 12KPJ z 13KPJ, z dopuszczeniem innych lokalizacji na wyznaczonych w planie ciągach pieszych przechodzących przez rzekę;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) teren znajduje się w strefie K ochrony krajobrazu kulturowego, gdzie obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 pkt 3,
 - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9,
 - c) zachować istniejącą roślinność przybrzeżną, o ile nie koliduje z wymaganymi umocnieniami lub pracami związanymi z utrzymaniem koryta rzeki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują obiekty objęte ochroną;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału na działki budowlane - zgodnie w liniami rozgraniczającymi teren rzeki na rysunku planu;
- 6) zasady i warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej - obsługa z terenów komunikacji i projektowanych ciągów spacerowych lokalizowanych na przylegających do terenów rzeki terenach elementarnych;
- 7) zasady dotyczące obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się oświetlenie terenu,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych wyłącznie poprzez separatory zanieczyszczeń.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 45. Określa się stawki procentowe 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:

- 1) w wysokości 10% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią towarzyszącą - oznaczonej symbolem MW/ZP; jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą - oznaczonej symbolem MN/ZP; jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej lub funkcji usługowej – oznaczonej symbolem MN,U;

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.07-2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- 2) w wysokości 30 % dla zabudowy usługowej - oznaczonej symbolem U; usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczonej symbolem U,P; terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczonego symbolem P,U;
- 3) w wysokości 3% dla pozostałych terenów.

§ 46. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXIV/431/2001 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 23, poz. 490).

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 48. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

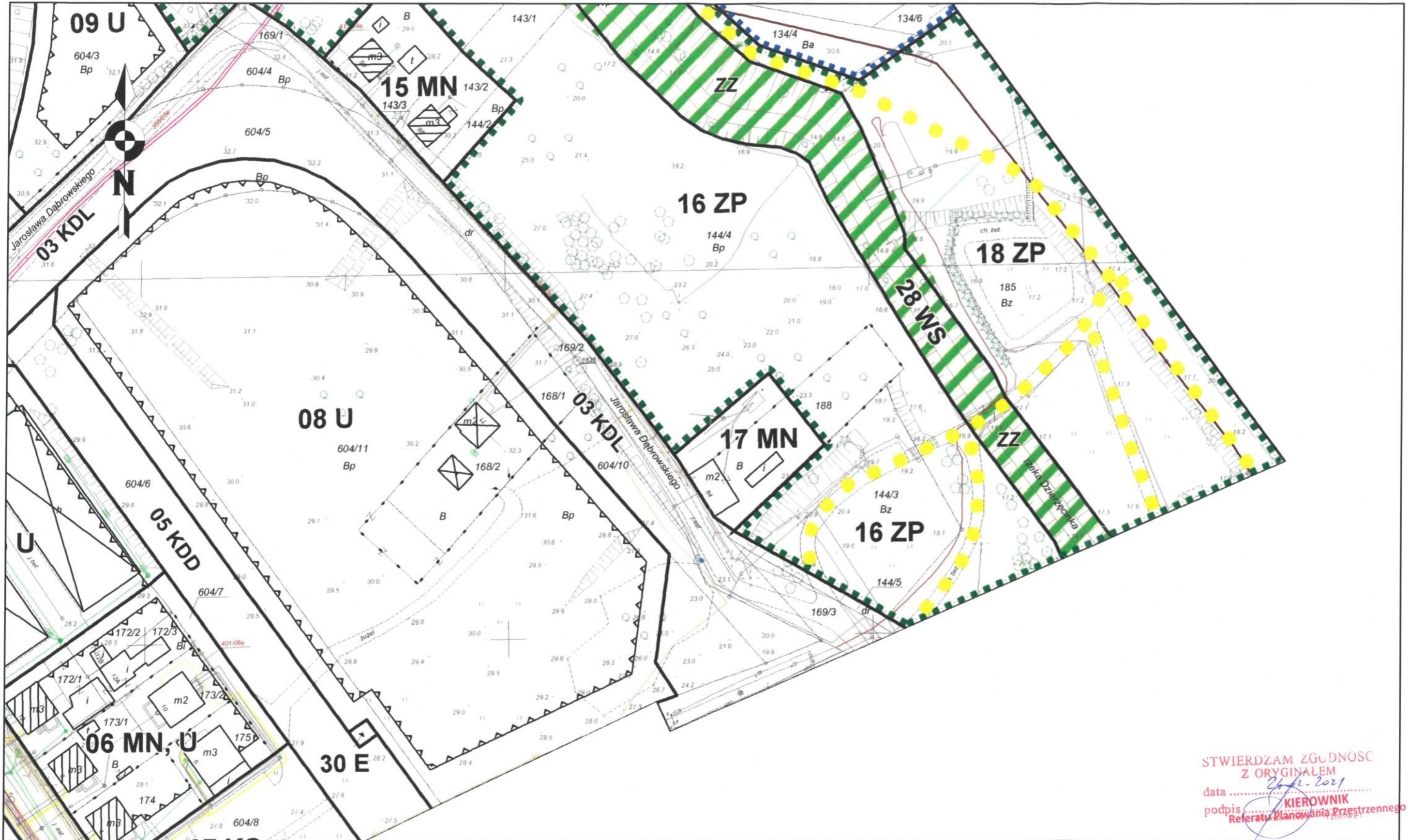
§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w Koszalinie

dr Eugeniusz Żuber

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.07.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz



STWIERDZAM ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
data 2021
podpis KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego

mgr inż. arch. Anna Józefowicz

OZNACZENIA stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

	granica obszaru objętego planem
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
MS	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
US	tereny sportu i rekreacji
P	tereny zabudowy produkcyjnej
E	tereny elektroenergetyki
K	tereny kanalizacji
W	tereny ujęć wody
ZP	tereny zieleni urządzonej
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KS	tereny urządzeń komunikacji
KDG	tereny dróg publicznych klasy głównej
KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych

**STWIERDZAM ZGODNOSC
Z ORYGINALEM**
 data: 24.08.2021
 podpis: **KLEBOWNIK**
 Referat: **Planowania Przestrzennego**
 mgr inż. arch. Anna Jędrzejewicz

KPJ	tereny dróg pieszojezdnych publicznych
KX	tereny placów i ciągów pieszych publicznych
ZZ	obszar szczególnego zagrożenia powodzią
	pomnik przyrody - istniejący
	pomnik przyrody - projektowany
	granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
	granica strefy "B" częściowej ochrony konserwatorskiej
	granica strefy "K" ochrony krajobrazu komponowanego
	granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
	granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia nr 1/2014 Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2014 r.
	granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie
	granica terenu zamkniętego (kolejowego)

OZNACZENIA INFORMACYJNE nie będące ustaleniami planu miejscowego

	obiekt wpisany do rejestru zabytków
	zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
	zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
	obszar Starego Miasta (Śródmieścia) wpisanego do rejestru zabytków
	obszar Parku Miejskiego (zespół) wpisanego do rejestru zabytków
	obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
	przejścia i przejazdy bramne - istniejące lub projektowane

**URZĄD MIEJSKI
w Koszalinie**
 WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I URBANISTYKI

**Uchwała Nr XXIV/431/2001
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 25 maja 2001 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r.: Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622; z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, z 1998 r. : Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126, z 2000 r.: Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009, Nr 95 poz. 1041,) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r.: Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r.: Nr 12 poz.136, Nr 109 poz. 1157, z 2001 r.: Nr 14 poz. 124, Nr 120 poz. 1268), uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/274/96 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20.12.1996 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicami Władysława IV i Batalionów Chłopskich uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie, ograniczonego od wschodu ul. Władysława IV, od południa Al. Monte Cassino, ul. Armii Krajowej, od zachodu torami kolejowymi i rzeką Dzierżęcinką, od północy trasą projektowanej drogi ekspresowej Gdańsk – Szczecin, o łącznej powierzchni 110,00 ha.
2. Ustalenia planu są wyrażone w postaci:
 - 1) rysunku planu w skali 1 : 2 000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
 - 2) zasad zagospodarowania terenu objętego planem określonych w rozdziale II niniejszej uchwały stanowiących ustalenia ogólne,
 - 3) warunków zagospodarowania i zabudowy terenów elementarnych określonych w rozdziale III niniejszej uchwały - stanowiących ustalenia szczegółowe.

ROZDZIAŁ II

Zasady zagospodarowania terenu - ustalenia ogólne.

§ 2.

Ustala się następujące znaczenie terminów zastosowanych w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) plan - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określonego w § 1 niniejszej uchwały,

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- 2) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunek planu - graficzne naniesienie ustaleń planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) teren elementarny - teren o określonym przeznaczeniu podstawowym oznaczony symbolem liczbowo - literowym, na rysunku planu obwiedziony liniami rozgraniczającymi, dla którego w niniejszej uchwale sformułowane są ustalenia szczegółowe planu,
- 5) linie rozgraniczające - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, określające poszczególne tereny elementarne. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się podziały na działki,
- 6) linia zabudowy - nieprzekraczalna lub obowiązująca granica zabudowy na poszczególnych terenach elementarnych określonych na rysunku planu. Linie zabudowy, których odległość od linii rozgraniczających wynika jednoznacznie z przepisów szczególnych, nie są pokazane na rysunku planu,
- 7) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie (funkcja), które ustala się dla terenu elementarnego,
- 8) przeznaczenie dopuszczalne - inne przeznaczenie (funkcja) od podstawowego wprowadzone w formie uzupełnienia lub zmiany przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że nie spowoduje ono uciążliwości dla funkcji podstawowej i otoczenia,
- 9) dostęp ogólny (ogólnodostępność) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi,
- 10) dostęp publiczny - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany ograniczeniami podmiotowymi (rodzaj użytkowników) lecz warunkowany ograniczeniami przedmiotowymi jak : bilety wstępu, opłaty za użytkowanie, czas użytkowania, forma użytkowania,
- 11) powierzchnia terenu netto - suma powierzchni zabudowy, zieleni przydomowej, dojazdów, dojść oraz placzków gospodarczych,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy netto - stosunek powierzchni ogólnej budynków mieszkalnych do powierzchni terenu netto,
- 13) teren zabudowany o powierzchni (...) przeznacza się - powierzchnia dotyczy całego terenu elementarnego,
- 14) adaptacja - oznacza pozostawienie istniejącej funkcji terenu z możliwością modernizacji, remontów oraz rozbudowy obiektów na nim zlokalizowanych,
- 15) usługi techniczne – zakłady instalatorskie, naprawcze itp. nie pogarszające środowiska.

§ 3.

Podstawowe przeznaczenie terenu może być uzupełnione przez **przeznaczenie (funkcje) dopuszczalne** dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego określone w § 4. pod warunkiem, że wprowadzenie ich nie spowoduje uciążliwości dla otoczenia i funkcji podstawowej oraz nie będą zajmowały więcej niż 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w odniesieniu do działki budowlanej. Dla wydzielonych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiących funkcje dopuszczalne, należy zapewnić służebność dojazdu.

§ 4.

Ustala się następujące rodzaje **przeznaczenia podstawowego** terenów :

- 1) tereny pasów drogowych - **KU** :
 - KUg - ulice główne,
 - KUz - ulice zbiorcze,
 - KUI - ulice lokalne,
 - KUd - ulice dojazdowe,

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.03.2021 r.
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

- 2) tereny kolejowe – **KK**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - **M** z dopuszczeniem usług komercyjnych, publicznych i urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu zasad określonych w § 3. :
 - MW - wielorodzinnej,
 - MJ - jednorodzinnej,
- 4) tereny zabudowy usługowej - **U** z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu zasad określonych w § 3. :
 - UP - usługi publiczne, w tym :
 - UPa – administracja,
 - UPo – oświata, nauka,
 - UPk – kultura,
 - UPz – zdrowie i opieka społeczna,
 - UPs – sport i rekreacja z dopuszczeniem usług komercyjnych dostosowanych do charakteru i wymagań funkcji podstawowej,
 - UPr – tereny kultu religijnego,
 - UK - usługi komercyjne, w tym :
 - Ukh – handel,
 - UKrz – rzemiosło usługowe (fryzjer, szewc, krawiec, gabinety lekarskie, pracownie projektowe),
 - UKg – gastronomia, rozrywka,
 - UKf – banki i towarzystwa ubezpieczeniowe,
 - Ukt – usługi turystyczne,
- 5) tereny zieleni – **Z** :
 - ZP – zieleń parkowa, skwery, bulwary,
 - ZI – zieleń izolacyjna, inna,
- 6) tereny urządzeń komunikacji samochodowej - **KS** :
 - KS – parkingi, garaże,
- 7) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w tym :
 - TE – urządzeń elektroenergetycznych (TE – istniejących, TEp – projektowanych),
 - TG – urządzeń gazownictwa,
 - TK – urządzeń odprowadzenia i usuwania ścieków,
 - TW – urządzeń wodnych,
 - TC – urządzeń energii cieplnej,
- 8) tereny pasów infrastruktury technicznej – **T**,
- 9) tereny produkcyjno-magazynowe - **PS** z dopuszczeniem usług komercyjnych - handlu, rzemiosła, urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu zasad określonych w § 3.,
- 10) tereny produkcji ogrodniczej - **RPO**.

§ 5.

Dopuszcza się, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie,

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

pozostawienie istniejącej zabudowy o funkcji nieuciążliwej dla otoczenia a niezgodnej z tym przeznaczeniem wraz z możliwością remontu i przebudowy nie powodującej powiększenia dotychczasowej kubatury.

§ 6.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu zasad określonych w § 3., dopuszcza się usługi nie powodujące emisji hałasu przekraczającego na granicy działki poziomu 50 dB, emisji szkodliwych gazów i zapachów, wytwarzania ścieków wymagających neutralizacji. Dla funkcji wymagających transportu dostawczego działalność taka nie może być prowadzona na terenach obsługiwanych ulicami dojazdowymi - KUd.

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Jozefowicz

§ 7.

Lokalizację każdego nowego obiektu, rozbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania powodującą wzrost potrzeb parkingowych uwarunkowuje się obowiązkiem zapewnienia na terenie inwestycji miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania.

§ 8.

Na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych pod warunkiem, że wskaźnik zieleni rekreacyjnej na 1 mieszkańca wyniesie min. 8 m² i powierzchnia całkowita zieleni będzie większa lub równa 50 % powierzchni terenu netto, a wysokość nowoprojektowanych obiektów nie przekroczy wysokości obiektów istniejących.

§ 9.

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz wszystkich innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu i bezpośredniego otoczenia takie jak: ponadnormatywne zanieczyszczenie atmosfery, hałas, promieniowanie jonizujące, pole elektromagnetyczne.
2. W wypadku istniejących lub projektowanych obiektów niezbędnych dla obsługi podstawowych i dopuszczalnych funkcji terenu lecz zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, ewentualna uciążliwość z tego tytułu winna ograniczać się wyłącznie do działki inwestora.
3. Zobowiązuje się inwestora do przedstawienia oceny oddziaływania na środowisko w odniesieniu do obiektów określonych w ust. 2.

§ 10.

1. Trasy i kategorie ulic głównych i zbiorczych znajdujących się na obrzeżu terenu objętego planem pozostawia się bez zmian w liniach rozgraniczających pasy drogowe. Połączenie ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych z tymi ulicami nastąpi na skrzyżowaniach określonych na rysunku planu.
2. Remonty i modernizacje ulic zbiorczych lokalnych i dojazdowych istniejących powinny być prowadzone z uwzględnieniem poprawy bezpieczeństwa ruchu. Parametry techniczne należy przyjmować zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami.
3. Budowa ulic nowoprojektowanych może być etapowana w dostosowaniu do potrzeb zainwestowanych terenów.

§ 11.

Ustala się następujące zasady rozwoju infrastruktury technicznej :

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego miejskiego układu sieciowego. Głównym źródłem zaopatrzenia jest ujęcie „Centrum” Koszalin i ujęcie Mostowo o łącznej wydajności 80 000 m³/dobę. Dla zapewnienia dostaw wody w warunkach specjalnych dla terenu w granicach opracowania planu zabezpieczono dwie studnie publiczne zgodnie z opracowaną strategią w 1996 roku dla potrzeb Koszalina. Oprócz studni publicznych istnieją dwie zakładowe, obecnie nieczynne, przy ul. Batalionów Chłopskich i ul. Gierczak.

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

2) Gospodarka ściekowa.

Przyjęto rozdzielczy system odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejący układ kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków w Jamnie o przepustowości 54 000 m³/dobę. Istniejąca oczyszczalnia może przyjąć dodatkowo około 17 000 m³/dobę.

Odprowadzenie wód deszczowych z całego terenu do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji deszczowej doprowadzającej ścieki do rzeki Dzierżęcinki z uwzględnieniem podczyszczania ich przed zrzutem do rzeki.

3) Gospodarka cieplna.

Ustala się dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej zaopatrzenie grzewcze z miejskiej sieci ciepłej. W przypadku małych obiektów gdzie stosuje się paliwo stałe do celów grzewczych i technologicznych ustala się sukcesywną zamianę stałego paliwa na ekologiczne lub podłączenie do miejskiej sieci ciepłej. Zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło opracowanym przez „Energoprojekt” - Warszawa dla projektowanej zabudowy ustala się dostawę ciepła z miejskiego układu sieci ciepłej. W głównych źródłach ciepła dla układu miejskiego jest rezerwa mocy ciepłej około 40 MW do wykorzystania. Dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłej dla obszaru N12-10 MJ do N 12 - 17 MW, UK warunkowana jest koniecznością wymiany istniejącej sieci ciepłej od ul. Kwiatkowskiego do terenu N12 - 23 UPo, UK.

4) Zaopatrzenie w gaz.

Dla potrzeb socjalnych w oparciu o istniejący układ sieciowy, a na cele grzewcze dla obszaru N12 – 10 MJ do N12 - 17MW, UK (w przypadku braku dostawy ciepła z miejskiej ciepłowni) w oparciu o projektowany gazociąg średnioprężny łączący gazociąg średniego ciśnienia w ulicy Władysława IV-go i gazociąg średniego ciśnienia w pobliżu ul. Morskiej. Na terenie w granicach opracowania planu projektuje się sieć gazową w układzie pierścieniowym. Lokalizację wszystkich sieci przewidziano w pasach drogowych, wydzielonych pasach infrastruktury technicznej oraz na terenach zieleni.

5) Energia elektryczna.

Zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowej energetyki. Na terenie zainwestowanym pozostawia się do dalszego użytkowania, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, istniejące stacje transformatorowe. Na terenach niezainwestowanych przeznaczonych pod przyszłą zabudowę ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych. Zasilenie budynków mieszkalnych i usługowych liniami kablowymi nn - 0,4 KV. Prowadzenie linii przesyłowych według ogólnych zasad w pasach drogowych, pasach infrastruktury technicznej oraz pasach zieleni izolacyjnej.

6) Usuwanie odpadów i ich utylizacja.

Powstające odpady gromadzone selektywnie u źródeł są przewożone przez specjalistyczne służby oczyszczania miasta Koszalin na nowe wysypisko śmieci w Sianowie.

7) Wszystkie projektowane sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających drogi i w wydzielonych pasach technicznych dla infrastruktury.

§ 12.

Zgodnie z art. 4 pkt 3 i art. 5 pkt 1 ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 roku (Dz. U. z 1999 r. Nr 98 poz. 1150, z 2000 r. Nr 120 poz. 1268) każda działalność inwestycyjna zmieniająca wygląd zewnętrzny obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem wymaga uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Arna Józefowicz

ROZDZIAŁ III

Warunki zagospodarowania i zabudowy terenów elementarnych - ustalenia szczegółowe.

§ 13.

1. Teren objęty planem składa się z terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Każdy teren elementarny jest oznaczony identyfikatorem według kodu odnoszącego zapis na rysunku planu do ustaleń niniejszego rozdziału :
 - symbole N1, N12, N13 oznaczają obszary elementarne określone w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina (Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXV/357/97 z dnia 05 września 1997 roku),
 - liczby oznaczają tereny elementarne położone na danym obszarze elementarnym,
 - litery oznaczają przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu elementarnego.
2. Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje stosowanie odpowiednich ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale II niniejszej uchwały łącznie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszym rozdziale.

§ 14.

- 7 KUz** Istniejąca ulica Batalionów Chłopskich - powierzchnia 1,8 ha – do pozostawienia.
- 9 KUz** Istniejąca ulica Kutrzeby - powierzchnia 2,0 ha – do pozostawienia. Realizacja ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy.
- N 13 - 17 ZP** Teren zainwestowany o powierzchni 0,85 ha istniejącej funkcji zieleni ogólnodostępnej - skwer z małą architekturą, ograniczony ul. Kutrzeby, ul. Batalionów Chłopskich, Aleją Monte Cassino - adaptacja.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia w zakresie wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe.

§ 16.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Koszalina uchwalonego uchwałą Nr XX/58/80 z dnia 17 stycznia 1980 roku (Dziennik

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

Urządowy Województwa Koszalińskiego Nr 1/80 poz. 3).

§ 17.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązuje zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej GZU. 09. 0602/Z - 33101/91 z dnia 17.12.1991 roku.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 19.

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

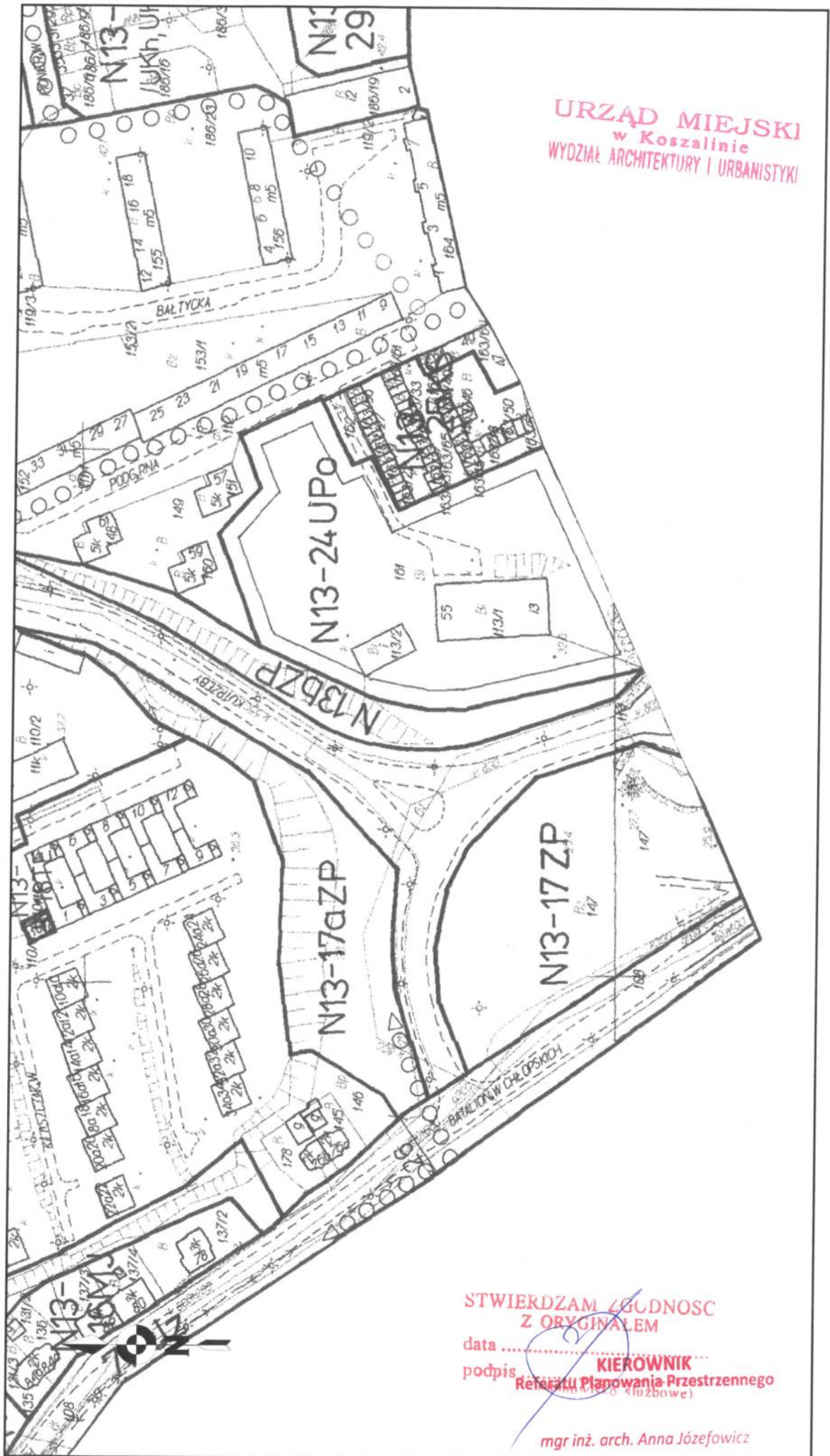
**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

ZBIGNIEW MICHTA

Za zgodność z oryginałem
dnia 24.02.2021 r.
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
Anna Józefowicz

Mapa

Skala 1:2000



URZĄD MIEJSKI
w Koszalinie
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I URBANISTYKI

STWIERDZAM ŁGODNOSC
Z ORYGINAŁEM

data

podpis **KIEROWNIK**
Referatu Planowania Przestrzennego
(służbowe)

mgr inż. arch. Anna Józefowicz



URZĄD MIEJSKI
w Koszalinie
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I URBANISTYKI

DATA:
 KIEROWNIK:
 Miejski Zarząd Planowania Przestrzennego
 (stanowisko / służbowe)
 mgr inż. arch. Anna Józefowicz