

**UCHWAŁA NR XXX/513/2021**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie  
pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława  
Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 i z 2021 r. poz. 11) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

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

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/706/2018 z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie – zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni 55,9941 ha określono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usług, w tym usług zdrowia, oświaty, zieleni publicznej, komunikacji i infrastruktury.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie”, sporządzony w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami - dla terenu objętego planem;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
  - 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne.

## Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

### § 2. Ilekcioć w planie jest mowa o:

- 1) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, gdzie cyfra jest oznaczeniem porządkowym, a litery oznaczają przeznaczenie terenu określone w ustaleniach planu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania budynków lub budowli nadziemnych, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu urządzonego terenu działki budowlanej,
  - b) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - c) balkonów, tarasów na gruncie o wysokości nie przekraczającej 0,5 m ponad przylegający teren, zadaszeń nad wejściami, tarasami, balkonami, studzienek doświetlających piwnice, wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,8 m,
  - d) zewnętrznych schodów, pochylni, wiat śmietnikowych, wiat osłaniających dojścia do budynków,
  - e) obiektów zagospodarowania tymczasowego o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - f) warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej – dla budynków istniejących;
- 3) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych planu, którego udział powierzchni całkowitej budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym w zagospodarowaniu działki budowlanej może stanowić 100% i nie mniej, niż 70% w przypadku zabudowy o funkcji podstawowej i uzupełniającej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć dopuszczone przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych planu, którego:
  - a) udział powierzchni całkowitej budynków lub lokali użytkowych nie może być większy, niż 30% w przypadku działek budowlanych zagospodarowywanych obiektami o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - b) powierzchnia działki, na której lokalizuje się tylko obiekty zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym nie przekroczy 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług podstawowych, w obiektach takich jak: sklepy, oddziały bankowe i pocztowe, lokale gastronomiczne, pracownie projektowe, poradnie lub gabinety lekarskie, usługi opieki, zdrowia, oświaty, biura, usługi serwisowe sprzętu komputerowego, elektronicznego lub artykułów gospodarstwa domowego, nieuciążliwe usługi rzemiosła artystycznego, krawieckie, kosmetyczne, fryzjerskie, itp., z wyłączeniem stacji paliw, stacji diagnostycznych pojazdów mechanicznych, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych i hurtowni, przy czym należy przyjąć rodzaj usługi stosownie do potrzeb, zgodnie z określonymi w ustaleniach szczegółowych;

- 6) **wysokości zabudowy** określonej w ustaleniach szczegółowych planu – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych:
- a) dla budynków – od najniższej położonego poziomu terenu przy wejściu do budynku na pierwszą kondygnację nadziemną i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi – do najwyższej położonej krawędzi poziomej, wierzchu attyki lub punktu przegrody zewnętrznej budynku, nie wlicza się ażurowych balustrad, kominów, masztów, ścian zewnętrznych maszynowni dźwigów, wentylatori i innych pomieszczeń technicznych usytuowanych na najwyższej kondygnacji obiektu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w celu przyporządkowania odpowiednich cech i wymagań dla inwestycji, wynikających z tych przepisów,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – od poziomu najniższej położonego przyległego terenu do najwyższej położonej krawędzi lub punktu elementu obiektu budowlanego, lub górnej najwyższej położonej krawędzi na powierzchni przekrycia obiektu budowlanego;
- 7) **geometrii dachu symetrycznego** – należy przez to rozumieć stromy dach dwu lub wielospadowy, o pochyleniu połaci dachowych zgodnym z ustaleniami szczegółowymi, w którym każde dwie zbiegające się w kalenicy połacie są o jednakowym kącie nachylenia do poziomu oraz są symetryczne względem pionowej osi symetrii poprowadzonej przez krawędź kalenicy, przy czym przyjmuje się, że lukarny, wystawki, naczółki, parterowe części budynku zadaszone dachem płaskim lub tarasem nie stanowią zaburzenia symetrii;
- 8) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do poziomu o kącie w przedziale od 23° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do poziomu o kącie w przedziale od 0° do 12°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**§ 3.** 1. Na rysunku planu zawarto i oznaczono graficznie następujące ustalenia:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów elementarnych;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) obowiązujące linie zabudowy;
  - 6) granice obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
  - 7) granice terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanej przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie;
  - 8) granice strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej;
  - 9) strefa i siatka ograniczeń wysokości zabudowy i przeszkód naturalnych ze względu na lądowisko dla śmigłowców ratowniczych Szpitala Wojewódzkiego im. Mikołaja Kopernika w Koszalinie, wynikająca z pozwolenia na budowę lądowiska decyzja Nr 308/213 z dnia 18.07.2013 r.
2. Oznaczenia graficzne określone na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny, do uwzględnienia w zakresie wynikającym z potrzeb.
3. W tekście planu oraz na rysunku planu ustala się oznaczenia cyfrowo-literowe terenów elementarnych składające się z kolejnego numeru i z symbolu literowego, określającego przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy usługowej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 4) **MN/IT** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) **MN,MW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) **MW,U** – tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 8) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 9) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 10) **U/P** – teren zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej;
- 11) **U/US** – teren zabudowy usługowej lub urządzeń sportu i rekreacji;
- 12) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 13) **U,ZP** – teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- 14) **UO** – teren zabudowy publicznych usług oświaty i wychowania;
- 15) **UK/U** – teren zabudowy sakralnej lub usługowej;
- 16) **UN,U** – teren zabudowy usług nauki, oświaty, uzupełniającej zabudowy usługowej;
- 17) **UZ,U** – teren zabudowy usługowej – zakładu opieki zdrowotnej i obiektów z nim związanych;
- 18) **UZ/IT** – teren zabudowy usługowej – zakładu opieki zdrowotnej i obiektów infrastruktury technicznej;
- 19) **ZP** – tereny zieleni urządzonej – parkowej;
- 20) **ZL** – tereny lasów;
- 21) **KS** – tereny publicznych obiektów komunikacji i parkingów;
- 22) **KS/U** – teren publicznych obiektów komunikacji i obiektów obsługi transportu publicznego;
- 23) **IT,ZP** – teren infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zieleni urządzonej;
- 24) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 25) **G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 26) **C/U** – tereny infrastruktury technicznej – wymiennikownia ciepła lub usługi;
- 27) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 28) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 29) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 30) **KPJ** – tereny placów i ciągów pieszych ogólnodostępnych.

**§ 4. 1.** Położenie linii rozgraniczających tereny elementarne oraz obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, należy ustalić poprzez pomiar z rysunku planu w osi grubości tych linii.

2. Na terenie elementarnym oprócz obiektów zgodnych z przeznaczeniem mogą być lokalizowane niezbędne sieci i urządzenia oraz obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji, jak niezbędne dojazdy, dojścia do istniejącej i projektowanej zabudowy i obiektów, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu elementarnego, zgodnego z ustaleniami szczegółowymi, wyłączając możliwość lokalizowania w pasach drogowych dróg publicznych obiektów kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej naziemnych.

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**

- 1) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nowoprojektowana zabudowa lokalizowana na działkach w odległości mniejszej, niż 15,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, powinna mieć elewacje równoległe do tych linii, lub do co najmniej jednego z odcinków takiej linii, jeżeli na działce określono linię łamaną;
- 3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy gospodarczej i parterowych garaży jako budynków wolnostojących, zespołów pojedynczych stanowisk garażowych dostępnych od zewnątrz w zabudowie wielorodzinnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) maksymalne wysokości obiektów budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą:
  - a) infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 25,0 m mierzoną od poziomu najbliższej położonego terenu przy obiekcie,
  - b) wiat, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 4,0 m;
- 5) zakaz lokalizowania budynków, wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe taką lokalizację dopuszczają;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się pokrycie dachów budynków, których kąt nachylenia połaci dachowych zawiera się w przedziale od 23° do 45°:
  - a) dachówką, blachodachówką, blachą płaską powlekaną lub tytanowo-cynkową,
  - b) kolorystyka pokrycia – w kolorach: czerwonym, brązowym, szarym, czarnym i odcieniach tych kolorów;
- 7) dopuszcza się zadaszenia elementów zabudowy takich jak: tarasów, ogrodów zimowych, wykuszy, loggii, balkonów, podcieni wejściowych, altanek ogrodowych - dachami o innej geometrii, niż ustalone w ustaleniach szczegółowych oraz o pokryciach przy użyciu materiałów do tego przeznaczonych;
- 8) dla realizowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości 30 lokali mieszkalnych i większej, należy na działce objętej inwestycją zapewnić plac zabaw dla dzieci o minimalnej powierzchni 150 m<sup>2</sup> i o minimalnej szerokości 10 m.

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

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i instalacji zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizacji miejsc na odpady na terenie nieruchomości, przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych, z wyłączeniem istniejących lokalizacji, niezgodnych z tym nakazem, które nie kolidują z zagospodarowaniem terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem;

- 3) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu, drzew, których obwód pnia przekracza 90 cm na wysokości 130 cm nad terenem, niekolidującego z zagospodarowaniem terenu zgodnym z ustaleniami planu; dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, kolidujących z obiektami budowlanymi zgodnymi z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych, oraz drzew chorych, uschniętych i zagrażających bezpieczeństwu użytkowania terenu lub obiektów na nieruchomości;
- 4) nakaz zamknięcia studni głębinowych ujęć wód podziemnych zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 70ZP, 09KDD, 12KDD, 58MN, 57MN,MW, 54MN,U i przeznaczonych pod zainwestowanie, z wyłączeniem terenów 69U,ZP, dla którego obowiązują w tym zakresie ustalenia szczegółowe;
- 5) nakaz przyłączania stosownie do potrzeb i możliwości technicznych zabudowy oraz utwardzonych dróg, placów, parkingów do ogólnomiejskiego systemu istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stosownych ustaleń zawartych w § 9;
- 6) na części obszaru objętego planem ustanowiono, na podstawie przepisów odrębnych, strefę ochronną komunalnego ujęcia wody podziemnej, zlokalizowanego przy ulicy Żwirowej 18 w Koszalinie (poza granicami planu), obejmującą teren ochrony pośredniej; na rysunku planu, w ramach terenu ochrony pośredniej, wskazano granice wyznaczające części tego terenu, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów elementarnych, wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) na rysunku planu, na podstawie przepisów odrębnych określono granice obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” - OCK, obejmujący teren elementarny oznaczony symbolem 68ZL, dla którego obowiązują przepisy odrębne, a którego przeznaczenie, konfigurację terenu i zagospodarowanie zielenią leśną pozostawia się, w tych samych liniach określono na podstawie Studium uwarunkowań granice proponowanego Koszalińskiego Parku Krajobrazowego – KPK.

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

- 1) wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - a) tereny dróg publicznych i wewnętrznych stanowiących własność gminy,
  - b) tereny publicznych obiektów komunikacji i parkingów,
  - c) teren publicznych obiektów komunikacji i obiektów obsługi transportu publicznego,
  - d) tereny zieleni parkowej urządzonej, teren sportu i rekreacji;
- 2) w pasie drogowym drogi publicznej dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych komunikacji autobusowej, w tym z wbudowanym lub odrębnym kioskiem handlowym, o jednolitym z wiatą wyrazie architektonicznym.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek uprawnionych stron, ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- b) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 7,2 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 115°;
- 3) nakazuje się wydzielanie działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, niezależnie od warunków określonych w ustaleniach szczegółowych, nakaz nie obowiązuje dla linii między terenami oznaczonymi symbolami 69U,ZP i 70U;
- 4) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen pod komunikację z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 4 ust. 2, wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi oraz podziałów w celu przyłączenia do działek sąsiednich dla poprawy warunków zagospodarowania - o ile w wyniku takiego podziału nie pozostanie działka o powierzchni mniejszej, niż minimalna, określona w ustaleniach szczegółowych.
- § 9. 1.** Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz oświetlenie terenu dróg publicznych, telekomunikację, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, lokalizowane w pasach drogowych oraz w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oznaczonych symbolem IT i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, a w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się prowadzenie sieci przez inne tereny elementarne zgodnie z § 4 ust. 2;
  - 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, rozbudowy oraz przebudowy infrastruktury technicznej istniejącej, zastosowania rozwiązań zamiennych i zastosowanie innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej niż wskazane w planie, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi terenów elementarnych zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 3) zaopatrzenie w wodę:
    - a) z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego,
    - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zasilanie w wodę z własnego ujęcia zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) na terenie oznaczonym symbolem 69U,ZP dopuszcza się pozostawienie własnego ujęcia wody ze swoją strefą ochronną 15 m i zgodnego z przepisami odrębnymi dla zaopatrzenia w wodę obiektów na terenach 69U,ZP i 70U,
    - d) zapewnić możliwość realizacji sieci wodociągowej o średnicy do 800 mm na terenie o symbolu 01KDL;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych komunikacji kołowej, placów o powierzchni nieprzepuszczalnej, zlokalizowanych na terenach elementarnych - do kanalizacji deszczowej komunalnej, przy czym dopuszcza się gromadzenie wody opadowej z dachów w granicach własnej działki na potrzeby gospodarcze, w tym podlewanie terenów zielonych, ponadto dopuszcza się na terenach zabudowy jednorodzinnej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu w granicach własnej działki budowlanej, a odprowadzana ilość nie może przekroczyć jego chłonności ustalonej na podstawie badań geologicznych;

- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych - poprzez system kanalizacji do miejskiego systemu kanalizacyjnego, zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - w przypadku braku możliwości włączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej ze względów technicznych lub z powodu braku takiej sieci, tymczasowo do czasu jej realizacji dopuszcza się zastosowanie szczelnych, indywidualnych dla każdego lokalu zbiorników na nieczystości;
- 6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową – z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się zasilanie w ciepło w oparciu o bezemisyjne i niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym z wykorzystaniem sieci gazowej, oraz z indywidualnych źródeł ciepła – pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, zakaz stosowania pieców c.o. opalanych węglem;
- 7) dla sieci ciepłowniczych ustala się strefy ochronne, w których obowiązuje zakaz zabudowy i trwałych nasadzeń, przy czym minimalne szerokości strefy licząc od skrajni przewodów:
- a) dla lokalizacji budynków:
- 1,5 m od sieci ciepłowniczej o średnicy do DN 300 mm włącznie,
  - 3,0 m od sieci ciepłowniczej o średnicy powyżej DN 300 mm do DN 500 mm włącznie,
  - 5,0 m od sieci ciepłowniczej o średnicy powyżej Dn 500 mm,
- b) dla nasadzeń drzew - minimum 3,0 m niezależnie od średnicy sieci ciepłowniczej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z sieci ogólnomiejskiej, z dopuszczeniem źródeł ekologicznych – energii słonecznej,
- b) sieć elektroenergetyczną realizować jako podziemną, z obowiązkiem skablowania lub relokacji istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia,
- c) zakaz lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci ogólnomiejskiej,
- b) wzdłuż sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania, pasy zagospodarowywać zielenią niską, ewentualnie dopuszcza się nawierzchnie rozbieralne,
- c) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci gazowych;
- 10) stosownie do potrzeb przyjmuje się następujące parametry dla sieci infrastruktury technicznej:
- a) sieć wodociągowa o średnicy 100÷800 mm oraz projektowana do 800 mm na terenie 1KDL,
- b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200÷300 mm,
- c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 300÷800 mm,
- d) sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 50÷300 mm,



- e) sieć ciepłownicza o średnicy 2x 50÷150 mm, przy czym ewentualnie istniejące na terenie sieci nadziemne przeznacza się do przebudowy i umieszczenia pod ziemią,
- f) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i średniego napięcia - kablowe,
- g) sieć oświetleniowa – kablowa o przekrojach dostosowanych do potrzeb,
- h) kanalizacja teletechniczna o średnicy maksymalnej 100 mm;

11) obsługa komunikacyjna:

- a) na obszarze planu wyznacza się istniejące i nowe drogi o charakterze publicznym oraz drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne – zgodnie z rysunkiem planu i wymogami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z ust. 3,
- c) przebieg dróg rowerowych oznaczonych graficznie na rysunku planu ma charakter informacyjny, dopuszcza się ich lokalizację stosownie do możliwości technicznych i potrzeb,
- d) na terenie elementarnym przeznaczonym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszcza się lokalizowanie dróg dojazdowych i dojść pieszych o minimalnej łącznej szerokości 6,0 m w celu obsługi wydzielanych działek budowlanych, a dla obsługi komunikacyjnej budynków i urządzeń z nimi związanych zlokalizowanych na działce budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady powiązań sieci infrastruktury technicznej i komunikacji z układem zewnętrznym:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci infrastruktury technicznej znajdujące się w ulicach Tytusa Chałubińskiego, Leśnej, Promykowej, Słonecznej, Mieczysława Karłowicza, zachowuje się przebieg magistrali wodociągowej o średnicy 800 mm przechodzący przez tereny o symbolach 8IT,ZP, 7KDD, 1KDL, 1KDD, 2KDL;
- 2) projektowane oraz istniejące tereny dróg należy włączyć do istniejących poza obszarem niniejszego planu, ulic:
  - a) ul. Słoneczną, oznaczoną symbolem 03KDL – do wyznaczonego wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami – pasa drogowego oznaczonego w Studium symbolem 019KD.L – przebiegającego przez kompleks leśny Góry Chełmskiej docelowo włączającego się do ulicy Słupskiej,
  - b) ul. Tytusa Chałubińskiego oznaczoną symbolem 01KDL – od strony północno-zachodniej łączy się z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, a od strony wschodniej odcinek oznaczony symbolem 04KDL – z ul. Sanatoryjną,
  - c) ul. Promykowa, oznaczona symbolem 03KDL – kontynuacja ulicy Słonecznej łączy się poza terenem planu z ul. Zwycięstwa,
  - d) ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczona symbolem 02KDL – łączy się z dalszym odcinkiem znajdującym się poza planem ulicy Mieczysława Karłowicza, który łączy się z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego od strony północno-zachodniej i od strony wschodniej z ulicą Promykową.

3. Zasady i wskaźniki parkingowe dla określania ilości stanowisk postojowych:

- 1) realizacja nowego obiektu oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu, jest możliwa po zapewnieniu odpowiedniej liczby stanowisk postojowych na terenie nieruchomości objętej inwestycją, obliczonych na podstawie

następujących minimalnych wskaźników parkingowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, w tym dla nowo projektowanej zabudowy przynajmniej 40 % ilości wymaganych stanowisk postojowych należy zlokalizować jako wbudowane w budynek mieszkalny w garażu wielostanowiskowym oraz przynajmniej 10 % wymaganych stanowisk zlokalizować jako stanowiska postojowe naziemne na terenie nieruchomości objętej inwestycją, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to możliwe stanowisko na wjeździe przed garażem i w garażu, w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozostawia się dotychczasową ilość stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny i nie mniej, niż jedno,
  - c) dla zabudowy obiektami zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - d) dla usług takich jak: administracja, biura, banki, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, rozrywka - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dodatkowo dla obiektów szpitala 1 stanowisko na każde 5 łóżek szpitalnych,
  - e) dla gastronomii - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 8 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej i nie mniej niż 0,5 stanowiska postojowego na każde 4 miejsca konsumpcyjne z zaokrągleniem wymaganej ilości stanowisk w górę do całości,
  - f) dla obiektów produkcyjnych i magazynów, hurtowni – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> niezabudowanej powierzchni przeznaczonej do składowania na działce objętej inwestycją i 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla usług oświaty – 0,4 stanowiska postojowego na 1 zatrudnionego, liczone w zaokrągleniu w górę do całości oraz 1 stanowisko na każde 5 miejsc lekcyjnych w obiektach szkolnictwa zaocznego lub wyższego,
  - h) dla usług sakralnych – minimum 15 stanowisk postojowych na terenie własnej działki,
  - i) dla nowoprojektowanych obiektów wielofunkcyjnych, minimalna ilość stanowisk postojowych wynikających ze wskaźników dla poszczególnych funkcji sumuje się, a dla budynków z funkcją mieszkaniową obowiązują ustalenia zawarte w lit. a w zakresie sposobu lokalizacji wymaganej ilości stanowisk postojowych;
- 2) dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> lokalizowanych w obiektach istniejących, nie wymaga się zapewnienia stanowisk postojowych;
  - 3) na terenach parkingów, lub w garażach wielostanowiskowych, liczących 20 stanowisk postojowych i więcej, należy przeznaczyć minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 stanowisk do parkowania lub postoju;
  - 4) dla przychodni, szpitala, szkół podstawowych, średnich i zawodowych, dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego przylegającego do terenu elementarnego pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony układów przestrzennych, oznaczoną na rysunku planu, w której:
  - a) obowiązuje zastosowanie ustaleń określonych w pkt. 2 dla obiektów o wartościach zabytkowych lub historycznych, określonych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew kolidujących z istniejącą i projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zakazuje się niekontrolowanych dosadzeń zieleni wysokiej,
  - c) należy dostosować nowe obiekty do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznej formy zabudowy, zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obejmuje się ochroną obiekty wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone na rysunku planu, jako obiekty o wartościach zabytkowych, lub historycznych – ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków dla których obowiązuje:
  - a) utrzymanie we właściwym stanie technicznym,
  - b) dostosowanie nowej zabudowy, lokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy o wartościach zabytkowych do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy,
  - c) utrzymanie, zaś w przypadku zniszczenia - odtworzenie: historycznych gabarytów budynków, formy dachu w tym układu kalenic, jego spadków połaci dachowych oraz kompozycji i detali elewacji, wymiarów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku jej wymiany na nową, odtworzenie historycznego wyglądu, wymiarów i podziału, zachowanie linii zabudowy istniejących budynków o wartościach zabytkowych,
  - d) utrzymanie istniejącej faktury powierzchni elewacji, zakaz wykonywania izolacji cieplnej od strony zewnętrznej ścian budynków,
  - e) zakaz dobudowy balkonów i loggii,
  - f) utrzymanie zachowanych historycznych materiałów budowlanych, rodzaju użytego materiału, w tym zwłaszcza: pokrycia połaci dachowych, tynków zewnętrznych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, detalu architektonicznego,
  - g) dopuszcza się nowe doświetlenie pomieszczeń poddasza w formie okien połaciowych, których lokalizacja powinna nawiązywać do istniejących okien na elewacji znajdującej się poniżej połaci dachowej poprzez osiowe położenie z oknami na elewacji,
  - h) utrzymanie oryginalnej kolorystyki elewacji na podstawie dostępnych informacji oraz badań konserwatorskich,
  - i) dopuszczalna jest rozbiórka obiektów o wartościach zabytkowych po stwierdzeniu na podstawie ekspertyzy technicznej bardzo złego stanu technicznego uniemożliwiającego dalsze użytkowanie, przy czym przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy wykonać jego inwentaryzację pomiarową oraz fotograficzną i przekazać jeden egzemplarz do organu ochrony zabytków.

**§ 11.** Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowanym przeznaczeniem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu z dopuszczeniem przebudowy, bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy obiektów;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (kioski, kontenery, namioty) – za wyjątkiem: wiat przystankowych i tymczasowych toalet publicznych, obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu, lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 20US;
- 3) dopuszcza się tymczasowe w zakresie rozwiązań materiałowych, zgodne z przeznaczeniem zagospodarowanie terenów pasów drogowych do czasu docelowego zagospodarowania.

**§ 12.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych zlokalizowanego na terenie Szpitala Wojewódzkiego im. Mikołaja Kopernika w Koszalinie zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę, w którym płyta lądowiska znajduje się na poziomie 57,70 m n.p.m.:

- 1) odpowiednio do naniesionej na rysunku planu siatki ograniczeń wysokości przeszkód naturalnych i sztucznych, która określa maksymalne ich wysokości w stosunku do rzędnej płyty lądowiska, ogranicza się wysokość obiektów wokół lądowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym maksymalną wysokość zabudowy określoną w ustaleniach szczegółowych w zależności od lokalizacji w stosunku do lądowiska należy pomniejszyć, jeżeli określona w stosunku do rzędnej płyty lądowiska w metrach nad poziomem morza przekracza wysokość maksymalną liczoną przez interpolację na kierunkach osi lądowania i startu w stosunku 1:6 (wysokość przeszkody nie może przekroczyć jednej szóstej odległości od płyty lądowiska), a po bokach od osi lądowania i startu w stosunku 1:2;
- 2) ustala się zakaz nasadzeń zieleni, której wysokość przekracza lub może przekroczyć maksymalną wysokość określoną na siatce ograniczeń na rysunku planu.

**§ 13.** 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 ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 14.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1UZ,U** o powierzchni 7,7519 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne – obiekty zakładu opieki zdrowotnej,
  - b) uzupełniające – usługi wspomagające przeznaczenie podstawowe, obsługa transportu medycznego, lądowisko dla helikopterów, usługi handlu na potrzeby pacjentów o powierzchni całkowitej nie większej, niż 150 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki w dowolnym układzie,
  - b) lądowisko dla helikopterów – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) miejsca postojowe dla samochodów - jako parkingi naziemne, podziemne, wielopoziomowe – dopuszcza się 2 poziomy parkowania oraz wbudowane w nowoprojektowane budynki, garaże dla samochodów szpitalnych,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,1,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 0,40,
  - f) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – do 25,0 m, a o przeznaczeniu uzupełniającym – do 15,0 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
  - g) geometria dachów:
    - dla budynków o wartościach zabytkowych – zachować geometrię, kąty nachylenia połaci, istniejący kształt połaci dachowych, dla pozostałych budynków dopuszcza się pozostawienie istniejącego kształtu i geometrii dachów, a w przypadku ich nadbudowy - dostosowanie zadaszenia nadbudowywanej kondygnacji do geometrii, kształtu i pokrycia dachów najbliższej położonych na sąsiadującej zabudowie,
    - dla budynków nowoprojektowanych sytuowanych w odległości mniejszej niż 30,0 m od budynków o wartościach zabytkowych – dachy strome, symetryczne, kształtem nawiązujące do istniejących na budynkach zabytkowych, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 25° do 60°,
    - dla budynków sytuowanych całkowicie w odległości większej niż 30,0 m od budynków o wartościach zabytkowych – dopuszcza się dachy płaskie,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu elementarnego lub wydzielonym fragmencie terenu dla odrębnego użytkownika terenu – nie mniej niż 30%, przy czym nie mniej niż 80 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej,
  - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren szpitala w mieście w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren częściowo położony w granicach obszaru „B” ochrony układu przestrzennego określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami – zgodnie z § 10;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych – stanowisk postojowych dla samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych ulic, z dopuszczeniem dojścia i dojazdu przez teren 3KS i z drogi 01KDW,

b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) na terenie elementarnym zapewnić dodatkowo własne ujęcia wody oraz własne źródło energii elektrycznej i ciepłej dla zasilania obiektów szpitalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) pozostałe warunki zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 15.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2MW/U** o powierzchni 0,3885 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego lub usługi nieuciążliwej dla funkcji mieszkaniowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się budowy budynków gospodarczych i garaży naziemnych,

b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,5 do 2,5,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,4, z dopuszczeniem powiększenia wskaźnika do 0,65 wyłącznie dla wielostanowiskowego garażu wbudowanego w budynek mieszkalny lub budynek zamieszkania zbiorowego,

d) wysokość zabudowy – do 16,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów:

- dachy płaskie o spadku do 5°,

- w przypadku nadbudowy – symetryczne, kryte dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniej niż 25%, przy czym nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako zieleni urządzoną,

b) teren elementarny podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,

c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w granicach obszaru „B” ochrony układu przestrzennego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami – zgodnie z § 10;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 30 m;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych stanowiących stanowiska postojowe dla samochodów:

a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDW,

b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, przy czym dopuszcza się realizację miejsc w pasie drogowym drogi 01KDW;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 16.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3KS** o powierzchni 0,3813 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren parkingu i obiektów komunikacji dla nie mniej, niż 180 miejsc postojowych dla samochodów osobowych pacjentów i osób ich odwiedzających;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) parking wielopoziomowy dla samochodów osobowych, przy czym należy zapewnić minimum 2 poziomy parkowania, z dopuszczeniem do 30 miejsc postojowych na terenie poza parkingiem wielopoziomowym, zapewnić możliwość dojazdu przez teren do terenu 1UZ,U,

b) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych na parterze,

c) maksymalna powierzchnia usług do 5% powierzchni zabudowy budynku parkingowego,

d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 1,2 do 2,5,

e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,6 do 0,9,

f) wysokość zabudowy:

- minimalna 2,7 m,

- do 8,5 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwy jest parking niezadaszony lokalizowany na stropie nad kondygnacją, który nie stanowi kondygnacji,

g) geometria dachów – dach płaski, dopuszcza się drugi poziom parkingowy bez zadaszenia,

h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu,

i) dopuszcza się zlokalizowanie budynku parkingu bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych,

j) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, garaży i budynków gospodarczych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, z dopuszczeniem nowych nasadzeń i wycinki drzew kolidujących z przeznaczeniem terenu,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %, nakaz zastosowania zieleni urządzonej na ostatnim stropie parkingu o powierzchni nie mniejszej, niż 5 % jego powierzchni,

c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren położony w granicach obszaru „B” ochrony układu przestrzennego określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami - zgodnie z § 10, brak obiektów ochrony konserwatorskiej;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3600 m<sup>2</sup>;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów: dojazd z przyległych dróg oraz przez teren 1UZ,U, w przypadku lokalizacji funkcji usługowej obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 9 ust. 3;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 17.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **4ZP** o powierzchni 0,0814 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona - parkowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się zachowanie istniejącego układu zieleni wysokiej i niskiej,
  - b) należy zachować odpowiednią ekspozycję istniejącego pomnika poprzez pozostawienie istniejącej płaszczyzny trawnika wokół pomnika,
  - c) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - d) oświetlenie terenu - lampami parkowymi wzdłuż drogi 01KDW, dopuszcza się oświetlenie pomnika lampami nie wyższymi niż 20 cm od poziomu terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren jest położony w strefie „B” ochrony układów przestrzennych – zgodnie z § 10;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - zgodna z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji - z przyległej drogi wewnętrznej 01KDW, na terenie zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 18.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **5E** o powierzchni 0,0104 ha, **7E** o powierzchni 0,0104 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – stacje transformatorowe – kontenerowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się pozostawienie istniejącego budynku stacji z możliwością remontowania i przebudowy,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,25 do 0,95,
  - c) wysokość obiektów – nie większa niż 3,5 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 25 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - z przyległej drogi publicznej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb zgodnie z § 9 ust. 1, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na przyległy teren pasa drogowego.

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **6UN,U** o powierzchni 1,8591 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - usługi nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego wraz z towarzyszącymi obiektami sportu i rekreacji, które przeznacza się do pozostawienia, lub przebudowy,
  - b) uzupełniające – usługi zdrowia, zamieszkania zbiorowego, parking na terenie wolnym od zabudowy i obiektów sportu i rekreacji, zgodne z § 2 ust. 4 ustaleń ogólnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,25 do 1,2,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,35,
  - c) wysokość zabudowy - do 15,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
  - d) wysokość budynków gospodarczych - do 6,0 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - e) geometria dachów:
    - dachy płaskie o spadkach do 5°,
    - dla budynków o wysokości mniejszej, niż 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych – dopuszcza się dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny poziomej od 24° do 30°,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniej niż 30 %, przy czym nie mniej niż 70 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod przeznaczenie podstawowe 8000 m<sup>2</sup>, pod przeznaczenie uzupełniające – 1100 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych – stanowisk postojowych dla samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 20.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **8IT,ZP** o powierzchni 0,1808 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, parking stosownie do możliwości i potrzeb oraz zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację parkingów o nawierzchni ażurowej,
  - b) zlokalizować ciąg komunikacji pieszo-jezdnej oraz ścieżkę rowerową łączącą się ze ścieżką poza obszarem niniejszego planu,
  - c) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
  - d) zapewnić oświetlenie terenu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zachować istniejące drzewa wzdłuż granicy terenu elementarnego z terenem oznaczonym symbolem 9MN, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - nie mniej niż 40%, przy czym nawierzchnia parkingu ażurowa trawiasta,
- c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej 07KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 21.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **9MN** o powierzchni 1,0487 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz w układzie bliźniaczym, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków o ile spełnione zostaną wymagania w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników urbanistycznych,
  - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących parterowych obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym obiekcie każdej funkcji na działkę budowlaną,
  - c) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki – za tylną elewacją budynku jednorodzinnego,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 0,7, przy czym dla działki o powierzchni większej, niż 1000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się przyjęcie wskaźnika, jak dla działki o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,
  - f) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 10,5 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
  - g) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – do 5,0 m i jedna kondygnacja,
  - h) geometria dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
  - i) geometria i pokrycie dachów zabudowy towarzyszącej – jak budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodne z rysunkiem planu, zmienne, częściowo wyznaczone przez obrys istniejących budynków wysuniętych w stronę ulicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniej niż 50 %, przy czym nie mniej niż 70 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej,

- c) pozostałe warunki – zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 450 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych – stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych 07KDD, 08KDD,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 22.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **10U** o powierzchni 0,4353 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki w dowolnym układzie,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,12 do 1,2,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
  - d) wysokość zabudowy – do 9,5 m mierząc od najniższego poziomu jezdni drogi ulicy Leśnej na odcinku przylegającym do działki budowlanej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
  - e) geometria dachów – płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu,
  - g) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej, niż 1,5 m od tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 20 % jej powierzchni,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 30 m;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych – stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 07KDD, z dopuszczeniem kładki umożliwiającej dostęp do zabudowy z poziomu terenu pasa drogowego nad istniejącym poziomem terenu działki,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 23.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **11U/P** o powierzchni 0,3504 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki w układzie wolnostojącym,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,12 do 1,2,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
- d) wysokość zabudowy - do 9,0 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
- e) geometria dachów - dachy płaskie,
- f) kolorystyka elewacji - w jasnych, pastelowych kolorach,
- g) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodne z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 5 % jej powierzchni,
- b) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 30 m;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi 07KDD,
- b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 24.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **12MW,U** o powierzchni 1,2075 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa, zgodna z § 2 pkt 4 ustaleń ogólnych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki w dowolnym układzie, usługi wbudowane w poziomie parteru w budynek mieszkalny lub dobudowane do zabudowy wielorodzinnej, lub wolnostojące,
- a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,50 do 2,55,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,25 do 0,40, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy do 0,55 powierzchni działki budowlanej w przypadku garażu podziemnego, lub przyziemnego – wielostanowiskowego, stanowiącego część obiektów głównych, lub garażu wielostanowiskowego dobudowywanego,

- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami – od 9,5 m do 18,7 m, przy czym wysokość wielostanowiskowych garaży dobudowanych lub wystających poza obrys bryły funkcji mieszkaniowej budynku, mierzona do wierzchniej warstwy osłaniającej strop – do 2,5 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
  - d) wysokość obiektów usługowych wolnostojących lub dobudowanych – do 5,0 m,
  - e) geometria dachów: dachy płaskie, dachy garaży dobudowanych i wychodzących poza obrys bryły parteru budynku – co najmniej 50 % ich powierzchni o nawierzchniach pokrytych zielenią, z dopuszczeniem krycia pozostałej powierzchni żwirem lub z innych materiałów umożliwiających przebywanie na nich ludzi, z wyłączeniem papy i membran,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania istniejących drzew niekolidujących z zabudową,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25% jej powierzchni,
  - c) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - d) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 30 m;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych stanowiących stanowiska postojowe dla samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej 02KDW lub z drogi 07KDD, z dopuszczeniem zjazdu prawoskrętnego z drogi 01KDL,
  - b) ilość stanowisk postojowych zgodnie z § 9 ust. 3, przy czym przynajmniej 55 % wymaganej ilości miejsc postojowych należy zlokalizować w garażach wielostanowiskowych zamkniętych, wbudowanych w budynki lub do nich dobudowanych, lub położonych poniżej poziomu pierwszej kondygnacji mieszkalnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 25.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **13MW/U** o powierzchni 0,2289 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, nieuciągliwej dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki w dowolnym układzie,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,12 do 1,75,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,40, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy do 0,55 powierzchni działki budowlanej w przypadku garażu podziemnego, przyziemnego – wielostanowiskowego stanowiącego część obiektów głównych, lub garażu wielostanowiskowego dobudowywanego,
  - c) geometria dachów - płaskie,
  - d) wysokość zabudowy – do 10,0 m mierząc od najniższego poziomu jezdni drogi ulicy Leśnej na odcinku przylegającym do działki budowlanej i do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - e) kolorystyka elewacji – w jasnych, pastelowych kolorach,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej z zabudową usługową – nie mniejszy niż 10 % jej powierzchni, a dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej – nie mniejszy, niż 25%,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
- a) obsługa komunikacyjne - z drogi 07KDD,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 26.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **14UK/U** o powierzchni 0,4059 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy sakralnej lub usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w układzie wolnostojącym,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,16 do 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
  - d) wysokość zabudowy - do 15,0 m, w przypadku budynku sakralnego dopuszcza się dominantę wysokościową o wysokości do 20,0 m na powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni zabudowy całego budynku,
  - e) geometria dachów – dla zabudowy sakralnej dowolne, dla zabudowy usługowej – płaskie o kącie nachylenia połaci do 5°,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodne z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – minimalnie 20% jej powierzchni,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

- 4) minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 30 m;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) dopuszcza się dojście z drogi 07KDD, w tym przez kładkę umożliwiającą dostęp do zabudowy z poziomu terenu pasa drogowego nad istniejącym poziomem terenu działki, dojście i dojazd z drogi 06KDD,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie drogi 06KDD na długości granicy terenu elementarnego do obsługi terenu w zakresie miejsc postojowych w przypadku braku możliwości technicznych ich zlokalizowania na terenie zabudowy sakralnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 27.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **15UN,U** o powierzchni 0,8909 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren usług nauki, oświaty, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
- b) uzupełniające – takie jak: zamieszkania zbiorowego, gastronomii, pośrednictwa pracy, doradztwa edukacyjno-zawodowego, przedszkole, klub malucha, parking dwupoziomowy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 2,4,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
- c) wysokość zabudowy - do 15,0 m,
- d) geometria dachów - płaskie,
- e) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodne z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 10% jej powierzchni,
- b) w przypadku realizacji obiektu zamieszkania zbiorowego teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej - 25 m;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna - z drogi 02KDW lub 06KDD,
- b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3,

c) dopuszcza się wykorzystanie części terenu drogi 02KDW na długości sąsiedowania z terenem do lokalizacji miejsc postojowych dla zbilansowania maksymalnie 30 % wymaganej ilości miejsc postojowych, wynikającej z ustalonych w § 9 ust. 3 wskaźników;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 28.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **16G** o powierzchni 0,0226 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej - gazownictwo - stacja redukcyjna gazu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty zgodne z przeznaczeniem,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 10 % jej powierzchni;

4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji - obsługa z drogi 02KDW;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 29.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **17E** o powierzchni 0,0135 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa – kontenerowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zajęcia terenu przez obiekt – 0,9 powierzchni działki,

b) wysokość obiektu - do 2,5 m,

c) przekrycie płaskie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – minimum 3 %;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 25 m<sup>2</sup>;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji - obsługa z drogi 06KDD;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się oświetlenie terenu,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren drogi 06KDD.

**§ 30.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **18UO** o powierzchni 0,5295 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - publiczne usługi oświaty, takie jak: przedszkole, szkoła podstawowa oraz plac zabaw dla dzieci, obiekty sportu i rekreacji budynki gospodarcze, sanitarne, służące funkcji podstawowej,

b) uzupełniające – żłobek, punkt opieki dla dzieci lub dorosłych;



2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa o dowolnym układzie budynków,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
- d) wysokość zabudowy – do 9,5 m, ilość kondygnacji – do 2,
- e) geometria dachów – płaskie,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 35% jej powierzchni, przy czym co najmniej 30% jako teren zieleni urządzonej z zielenią niską, średnią i wysoką,
- b) w przypadku zabudowy obiektem związanym ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, teren w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska podlega ochronie środowiska przed hałasem,
- c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg,
- b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3,
- c) dopuszcza się zbilansowanie do 40% wymaganych miejsc postojowych na terenie pasa drogowego 01KDD;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 31.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **19MW** o powierzchni 0,7439 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne w dowolnych układach,
- b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych z zastrzeżeniem lit. g,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej – od 0,6 do 2,45,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,35, w przypadku samodzielnego lub stanowiącego część budynku mieszkalnego garażu podziemnego – do 0,65,
- e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17,0 m,
- f) geometria dachów – płaskie, stropodach garażu podziemnego pokryty zielenią i nawierzchnią umożliwiającą przebywanie na niej ludzi,

- g) dopuszcza się realizację wielostanowiskowego garażu podziemnego stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub część zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - h) maksymalna wysokość nadziemnej wierzchniej powierzchni garażu podziemnego – 1,2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 25 % jej powierzchni, przy czym co najmniej 50% tej powierzchni - jako teren zieleni urządzonej z zielenią niską, średnią i wysoką,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska podlega ochronie środowiska przed hałasem,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna z sąsiadujących dróg,
  - b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, w przypadku braku możliwości technicznych lub braku miejsca ze względu na istniejące zainwestowanie na terenie nieruchomości na zlokalizowanie wystarczającej ilości stanowisk postojowych, dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach ogólnodostępnych w promieniu do 500 m od nieruchomości objętej inwestycją, w tym do 40% wymaganej ilości stanowisk postojowych na terenie pasa drogowego 01KDD;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 32.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **20US** o powierzchni 0,1724 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny teren usług sportu i rekreacji dla dzieci i młodzieży;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty zgodne z przeznaczeniem, w tym wymienione pod literą d) o wysokości nie przekraczającej 6,5 m,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektu sanitarnego,
  - d) dopuszcza się parterowe tymczasowe obiekty sezonowe, jak: obiekty dmuchane, budowle pneumatyczne,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,25;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 60 % jej powierzchni, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni - jako teren zieleni urządzonej z zielenią niską, średnią i wysoką,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych – stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z drogi oznaczonej symbolem 02KDD,
  - b) ilość stanowisk postojowych – zapewnić minimum 6 miejsc postojowych, w przypadku braku możliwości technicznych lub braku miejsca ze względu na istniejące zainwestowanie dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach ogólnodostępnych w promieniu 100 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 33.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **21C/U** o powierzchni 0,0355 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – urządzenia energetyki cieplnej lub usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w układzie wolnostojącym, z dopuszczeniem lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej, niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,5 do 1,6,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,65,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) wysokość zabudowy – do 8,5 m,
  - f) geometria dachów – dachy płaskie, z pokryciem wierzchnim dachu żwirem lub zielenią naturalną;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 02KDD,
  - b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, z dopuszczeniem zlokalizowania miejsc poza terenem w pasie drogowym ulicy 02KDD lub na terenie 01KPJ;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 34.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **22E** o powierzchni 0,0032 ha, **23E** o powierzchni 0,0155 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacje transformatorowe – kontenerowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość obiektu - do 2,5 m,

- b) przekrycie obiektu - płaskie,
- c) powierzchnia zajęcia terenu przez obiekt - nie większa niż 95 % powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 25 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – teren 22E – stosownie do potrzeb z dróg 02KDL lub 01KDD, teren 23E – z drogi 02KDD lub ciągu pieszo-jezdnego 01KPJ;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się oświetlenie terenu,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren przyległych terenów komunikacyjnych.

**§ 35.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **24MW** o powierzchni 0,2882 ha, **25MW** o powierzchni 1,0543 ha, **26MW** o powierzchni 0,1032 ha, **27MW** o powierzchni 0,2400 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne w dowolnych układach,
  - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) stosownie do możliwości technicznych oraz wielkości działki budowlanej dopuszcza się realizację wielostanowiskowego garażu podziemnego stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub części obiektów głównych,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,6 do 2,40,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,35, w przypadku wielostanowiskowego garażu podziemnego samodzielnego lub stanowiącego część budynku mieszkalnego – do 0,65,
  - f) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 17,0 m,
  - g) ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 5,
  - h) wysokość garażu podziemnego oraz nadziemnych części garażu podziemnego – do 1,5 m powyżej poziomu przylegającego, urządzonego terenu,
  - i) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu połaci do 5°,
  - j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 25 % jej powierzchni, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni - jako teren zieleni urządzonej z zielenią niską, średnią i wysoką,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska podlega ochronie środowiska przed hałasem,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg,
- b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, w przypadku braku możliwości technicznych lub braku miejsca ze względu na istniejące zainwestowanie na terenie nieruchomości zlokalizowania wystarczającej ilości miejsc postojowych, dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach ogólnodostępnych w promieniu do 500 m od nieruchomości objętej inwestycją;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 36.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **28MW** o powierzchni 0,6447 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne w dowolnym układzie, istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne pozostawia się z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
- b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit c,
- c) stosownie do możliwości technicznych oraz wielkości działki budowlanej dopuszcza się realizację wielostanowiskowego garażu podziemnego stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub części obiektów głównych,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,5 do 2,5 (3,35 wliczając garaż podziemny),
- e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,22, w przypadku samodzielnego lub stanowiącego część budynku mieszkalnego garażu podziemnego – do 0,50,
- f) wysokość zabudowy mieszkaniowej – jak istniejącej, do 36,5 m,
- g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 12,
- h) wysokość garażu podziemnego oraz nadziemnych części garażu podziemnego – do 1,5 m powyżej poziomu przylegającego, urządzonego terenu,
- i) geometria dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 5°,
- j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz zachowania istniejących drzew niekolidujących z zabudową,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25% jej powierzchni,
- c) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
- d) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1600 m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 24,0 m;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
  - b) ilość stanowisk postojowych w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, w przypadku braku możliwości technicznych lub braku miejsca ze względu na istniejące zainwestowanie na terenie nieruchomości, dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach ogólnodostępnych w promieniu do 500 m od nieruchomości objętej inwestycją;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 37.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **29U** o powierzchni 0,0311 ha, **30U** o powierzchni 0,3152 ha, **32U** o powierzchni 0,0199 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,35 do 1,6,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
  - c) wysokość zabudowy - do 8,5 m,
  - d) geometria dachów - dachy płaskie,
  - e) kolorystyka elewacji - jasne, pastelowe kolory,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodne z rysunkiem planu,
  - g) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 5 % jej powierzchni,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 150 m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 15,0 m,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
  - b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, w przypadku istniejącej zabudowy przeznaczonej pod usługę i braku miejsca na postój na własnej działce, zlokalizować miejsca postojowe na terenach ogólnodostępnych w sąsiedztwie nie dalej położonym, niż 150 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 38.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **31MW/U** o powierzchni 0,1786 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki w dowolnym układzie, garaże wielostanowiskowe – podziemne – wbudowane,
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa może stanowić odrębny budynek lub budynki, parter budynku mieszkalno-usługowego,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,25 do 2,0,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,40, w przypadku wielostanowiskowego garażu podziemnego samodzielnego lub stanowiącego część budynku podstawowego – do 0,60,
  - e) wysokość zabudowy – do 12,5 m,
  - f) geometria dachów – dachy płaskie z możliwością pełnienia funkcji tarasów użytkowych, lub strome, dachy garaży wychodzących poza obrys bryły parteru budynku – pokryte zielenią na co najmniej 50 % ich powierzchni, z dopuszczeniem krycia pozostałej powierzchni żwirem lub z innych materiałów umożliwiających przebywanie na nich ludzi, z wyłączeniem pokrycia wierzchniego z papy lub membran,
  - g) linie nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu,
  - h) dopuszcza się zlokalizowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniej niż 25% jej powierzchni, w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – nie mniej, niż 15%,
  - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – 15,0 m;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg, z dopuszczeniem obsługi z terenu 02KPJ,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 39.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **33E** o powierzchni 0,0108 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa – kontenerowa;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość obiektu - do 2,5 m,
  - b) przekrycie obiektu - płaskie,
  - c) powierzchnia zajęcia terenu przez obiekt - nie większa niż 90 % powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - obsługa z drogi 04KDW lub z ciągu pieszo-jezdnego 02KPJ;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się oświetlenie terenu,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren drogi 04KDW.

**§ 40.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **34KS** o powierzchni 0,1893 ha, **35KS** o powierzchni 0,1712 ha, **37KS** o powierzchni 0,1950 ha, **38KS** o powierzchni 0,1846 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny publicznych obiektów komunikacji i parkingów dla samochodów osobowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) parkingi naziemne dla samochodów osobowych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, garaży i budynków gospodarczych, wiat,
  - c) opuszcza się lokalizację infrastruktury niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym,
  - d) powierzchnia parkingu jezdni manewrowej i miejsc postojowych - do 90 % powierzchni terenu elementarnego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %, powierzchni terenu elementarnego, w tym nakaz realizacji zieleni wysokiej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - dojazd z przyległych dróg;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 41.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **36KS/U** o powierzchni 0,1912 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznych obiektów komunikacji i obiektów obsługi transportu publicznego – zajezdnia autobusowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego:
  - a) dopuszcza się wiaty przystankowe,
  - b) budynek administracyjno-biurowy, z pomieszczeniami socjalnymi dla kierowców autobusowych, zlokalizowany w obszarze ograniczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy – do 160 m<sup>2</sup>,
  - d) wysokość zabudowy – do 8,0 m i nie więcej, niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) dach dowolny,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu;



- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %, powierzchni terenu elementarnego, w tym nakaz realizacji zieleni wysokiej;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla realizacji budynku, o którym mowa pod literą b) - 350 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
  - b) stanowiska postojowe dla obiektów usługowych - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3 z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych na terenie 36KS/U lub 03KDD lub 37KS;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 42.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **39C/U** o powierzchni 0,0266 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – urządzenia energetyki cieplnej lub usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w układzie jak istniejący,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,5 do 1,6,
  - c) powierzchnia zabudowy – do 65 % powierzchni terenu elementarnego,
  - d) wysokość zabudowy – do 7,5 m,
  - f) geometria dachów – dachy płaskie, z pokryciem wierzchnim dachu żwirem lub zielenią naturalną,
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 3 % jej powierzchni lub powierzchni terenu elementarnego;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z drogi dojazdowej 04KDD,
  - b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych na terenie 37KS lub 40MW,U;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 43.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **40MW,U** o powierzchni 1,0558 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa i zgodna z § 2 pkt 4 ustaleń ogólnych,

- c) stosownie do możliwości technicznych oraz wielkości działki budowlanej dopuszcza się realizację garażu podziemnego stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub część obiektów o funkcji podstawowej lub uzupełniającej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne w dowolnym układzie, usługi wbudowane w budynki w poziomie parteru, dobudowane lub wolnostojące,
  - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,6 do 2,4,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,35, w przypadku samodzielnego lub stanowiącego część budynku mieszkalnego garażu podziemnego – do 0,60,
  - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej – do 17,0 m, a zabudowy usługowej – do 8 m,
  - f) ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – do 5, a zabudowy usługowej – do 2,
  - g) maksymalna wysokość garażu podziemnego ponad przylegającym terenem – 1,5 m mierząc do powierzchni ostatniej warstwy osłaniającej strop nad garażem,
  - h) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu połaci do 5°, lub strome, o kącie nachylenia połaci od 30° do 43°,
  - i) dopuszcza się zlokalizowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 25 % jej powierzchni, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni - jako teren zieleni urządzonej z zielenią niską, średnią i wysoką, a dla działki z funkcją wyłącznie usługową – nie mniejszy niż 10%,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska podlega ochronie środowiska przed hałasem,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, w przypadku braku możliwości technicznych lub braku miejsca ze względu na istniejące zainwestowanie na terenie nieruchomości zlokalizowania wystarczającej ilości miejsc postojowych, dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach ogólnodostępnych w promieniu do 500 m od nieruchomości objętej inwestycją;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 44.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **41MW** o powierzchni 0,5647 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne w dowolnym układzie,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,6 do 2,0,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,35, w przypadku samodzielnego lub stanowiącego część budynku mieszkalnego garażu podziemnego – do 0,60,
  - d) wysokość zabudowy – do 14,0 m,
  - e) maksymalna wysokość garażu podziemnego oraz nadziemnych części garażu podziemnego – 1,2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 4,
  - g) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu połaci do 5°, lub strome, o kącie nachylenia połaci od 30° do 43°,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 25% jej powierzchni, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni - jako teren zieleni urządzonej z zielenią niską, średnią i wysoką,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska podlega ochronie środowiska przed hałasem,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg,
  - b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 45.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **42E** o powierzchni 0,0097 ha, **47E** o powierzchni 0,0068 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacje transformatorowe – kontenerowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość obiektu - do 2,5 m,
  - b) przekrycie obiektu płaskie,
  - c) powierzchnia zajęcia terenu przez obiekt – nie większa niż 90% powierzchni działki;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – stacja transformatorowa na terenie 42E - obsługa z drogi 04KDD, stacja transformatorowa na terenie 47E – obsługa z drogi 05KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się oświetlenie terenu,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren przyległej drogi.

**§ 46.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **43MN** o powierzchni 0,2525 ha, **44MN** o powierzchni 0,4367 ha, **45MN** o powierzchni 0,4869 ha, **46MN** o powierzchni 0,4238 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa w układzie szeregowym,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,15 do 1,35,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
  - d) wysokość zabudowy - do 9,5 m,
  - e) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, kąt pochylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z najwyższą lub najdłuższą kalenicą równoległą do drogi od strony wjazdu na działkę, o pokryciu z dachówki betonowej lub ceramicznej; dopuszcza się wystawki, lukarny oraz na fragmentach dachy płaskie, o kącie pochylenia połaci do 12°, których łączna powierzchnia przekryć dachowych w rzucie poziomym stanowi nie więcej niż 45 % powierzchni rzutu dachu budynku, na którym są lokalizowane,
  - f) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny elementarne zakazuje się budowy wiat, za wyjątkiem wiat o powierzchni zadaszenia do 6 m<sup>2</sup> oraz maksymalnej wysokości 2,7 m – jako osłon śmietnikowych osłon wejść do budynków,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% jej powierzchni,
  - b) nakaz zachowania istniejących drzew, niekolidujących z zagospodarowaniem terenu,
  - c) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - d) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej - 160 m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 47.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **48MN** o powierzchni 0,1745 ha, **73MN** o powierzchni 0,3200 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenów – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa w układzie szeregowym, bliźniaczym, lub wolno stojącym, przy czym maksymalna długość nieprzerwanego ciągu elewacji w zabudowie szeregowej 46 m, a w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej 26 m,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – dla zabudowy szeregowej od 0,45 do 0,85, dla zabudowy bliźniaczej od 0,30 do 0,6, dla zabudowy wolnostojącej – od 0,25 do 0,58,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – w zabudowie szeregowej  
- do 0,55, w zabudowie bliźniaczej - do 0,32, w zabudowie wolnostojącej - do 0,28,
- d) wysokość zabudowy - do 9,0 m, przy czym ścianka kolankowa nie może być wyższa niż 140 cm mierząc od poziomu podłogi poddasza do spodu wykończonej powierzchni połaci dachowej, dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej zapewnić jednolitą wysokość poszczególnych budynków,
- e) geometria dachów - strome dwuspadowe, symetryczne, kąt pochylenia połaci dachowych od 35° do 42°, z najwyższą lub najdłuższą kalenicą równoległą do drogi od strony wjazdu na działkę, o pokryciu z dachówki betonowej lub ceramicznej; dopuszcza się wystawki, lukarny oraz na fragmentach dachy płaskie, których łączna powierzchnia przekryć dachowych w rzucie poziomym stanowi nie więcej niż 30 % powierzchni rzutu dachu budynku, na którym są lokalizowane, dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej zapewnić jednolitą geometrię dachów poszczególnych budynków,
- f) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny elementarne zakazuje się budowy wiat, za wyjątkiem wiat o powierzchni zadaszenia do 6 m<sup>2</sup> oraz maksymalnej wysokości 2,7 m – jako osłon śmietnikowych lub osłon wejść do budynków,
- g) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – nie mniejszy niż 40% jej powierzchni,
- b) nakaz zachowania istniejących drzew, niekolidujących z zagospodarowaniem terenu,
- c) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
- d) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

4) minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej:

- a) 160 m<sup>2</sup> a działki skrajnej 220 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- b) 280 m<sup>2</sup> dla jednego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 320 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

a) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej 09KDW,

b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 48.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **49MN/IT** o powierzchni 0,1975 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczony do przyłączenia do sąsiadujących, położonych poza obszarem planu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - bez możliwości zabudowy, w tym wiat, za wyjątkiem wiat o powierzchni zadaszenia do 6 m<sup>2</sup> oraz maksymalnej wysokości 2,7 m – jako osłon śmietnikowych lub osłon wejść do budynków, z dopuszczeniem lokalizacji sieci uzbrojenia urządzeń budowlanych oraz małej architektury;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) teren do zagospodarowania zielenią urządzoną, stanowiącą minimum 50% terenu działki do przyłączenia,

b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,

c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojście lub dojazd - od strony przyległych dróg lub po przyłączeniu, z położonych poza obszarem planu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 49.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **50MN** o powierzchni 0,1684 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części przeznaczony do przyłączenia do sąsiadujących położonych poza obszarem planu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu poprawy warunków zagospodarowania, z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej poza obszarem pod zabudowę określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych lub gospodarczych, oraz pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny elementarne zakazuje się budowy wiat, za wyjątkiem wiat o powierzchni zadaszenia do 6 m<sup>2</sup> oraz maksymalnej wysokości 2,7 m – jako osłon śmietnikowych lub osłon wejść do budynków,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,15 do 0,75,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,35 w zabudowie bliźniaczej, do 0,25 w zabudowie wolnostojącej,

e) wysokość zabudowy – do 9,5 m,

- f) geometria dachów – dachy strome,
- g) linie nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren do zagospodarowania zielenią urządzoną, stanowiącą minimum 50% powierzchni terenu działki,
  - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 360 m<sup>2</sup>, na części terenu podział powinien nawiązać do istniejących podziałów istniejących poza planem - w celu przyłączenia do działek sąsiednich, dla poprawy warunków ich zagospodarowania;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojście lub dojazd - od strony przyległych dróg lub po przyłączeniu, z położonych poza obszarem planu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1

**§ 50.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **51MW,U** o powierzchni 0,7275 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa, udział w zagospodarowaniu nieruchomości, określony w § 2 pkt 4 ustaleń ogólnych,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki w dowolnym układzie,
- b) garaże wielostanowiskowe - wbudowane lub dobudowane do budynków, z dopuszczeniem wielostanowiskowych garaży wolnostojących wyłącznie podziemnych,
- c) zabudowa usługowa nieuciążliwa może stanowić odrębny budynek, parter oraz pierwsze piętro budynku mieszkalno-usługowego lub takich budynków, z funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach,
- d) w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zapewnić odrębny dostęp z zewnątrz budynku dla obsługi komunikacyjnej i korzystania z funkcji usługowej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,25 do 2,30,
- f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,35, w przypadku lokalizowania wielostanowiskowego garażu podziemnego samodzielnego lub stanowiącego część budynku podstawowego – do 0,60, g wysokość zabudowy – do 18 m, mierząc od najniższego poziomu przylegającego do terenu elementarnego odcinka jezdni ulicy 07KDD, przy czym wysokość garażu podziemnego lub nadziemnych części garażu podziemnego znajdujących się poza obrysem ścian zewnętrznych parteru - do 1,4 m powyżej poziomu przylegającego do garażu urządzonego terenu,
- h) geometria dachów - dachy płaskie, dachy garaży wychodzących poza obrys bryły parteru budynku lub podziemnych wolnostojących - pokryte zielenią na co najmniej 50% ich powierzchni z dopuszczeniem krycia pozostałej powierzchni nawierzchni żwirem lub z innych materiałów umożliwiających przebywanie na nich ludzi, z wyłączeniem papy i membran,

- i) linie nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu,
- j) dopuszcza się zlokalizowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25 % jej powierzchni, w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – nie mniej, niż 20 %,
- b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
- c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – 40,0 m;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
- b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 51.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **52MW/U** o powierzchni 1,3971 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki w dowolnym układzie,
- b) zabudowa usługowa nieuciążliwa może stanowić odrębny budynek lub budynki, parter budynku mieszkalno-usługowego lub budynków z funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,25 do 2,0,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,35, w przypadku wielostanowiskowego garażu podziemnego samodzielnego lub stanowiącego część budynku podstawowego – do 0,60,
- e) wysokość zabudowy – do 14,5 m,
- f) geometria dachów - dachy płaskie, dachy garaży wychodzących poza obrys bryły parteru budynku lub podziemnych wolnostojących - pokryte zielenią na co najmniej 50 % ich powierzchni, z dopuszczeniem krycia pozostałej powierzchni żwirem lub z innych materiałów umożliwiających przebywanie na nich ludzi, z wyłączeniem papy i membran,
- g) linie nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu,
- h) dopuszcza się zlokalizowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:



- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniej niż 25 % jej powierzchni, w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – nie mniej, niż 20 %,
- b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
- c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – 40,0 m;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
  - b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 52.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **53MW/U** o powierzchni 1,2815 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej, lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej, przy czym zabudowa usługowa nieuciążliwa realizowana z wykorzystaniem istniejącego budynku może stanowić parter i pierwsze piętro budynku wielofunkcyjnego, z funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki w dowolnym układzie, garaże wielostanowiskowe - jako wbudowane lub dobudowane do budynków podstawowych, z dopuszczeniem wolnostojących wielostanowiskowych garaży podziemnych,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej budowli,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,25 do 2,20,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,4, w przypadku wielostanowiskowego garażu podziemnego samodzielnego lub stanowiącego część budynku podstawowego – do 0,60
  - e) wysokość zabudowy – do 14,5 m, przy czym wysokość garażu podziemnego oraz nadziemnych części garażu podziemnego znajdujących się poza obrysem ścian zewnętrznych parteru - do 1,4 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, dachy garaży wychodzących poza obrys bryły parteru budynku lub podziemnych wolnostojących - pokryte zielenią na co najmniej 50 % ich powierzchni, z dopuszczeniem krycia pozostałej powierzchni żwirem lub z innych materiałów umożliwiających przebywanie na nich ludzi, z wyłączeniem papy i membran,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu,
  - h) dopuszcza się zlokalizowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25 % jej powierzchni, w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – nie mniej, niż 20 %,
  - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 40 m;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
  - b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, przy czym minimum 30 % wymaganych miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej powinno być zlokalizowane jako garaże o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.
- § 53.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **54MN,U** o powierzchni 2,1871 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa, dopuszcza się udział procentowy powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu nieruchomości, określony w § 2 pkt 4 ustaleń ogólnych - liczony w stosunku do powierzchni terenu elementarnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa budynkami – w układzie wolnostojącym lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budynki bliźniacze,
  - b) wskaźnik intensywność zabudowy działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0,10 do 0,75,
    - dla zabudowy usługowej – od 0,2 do 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
    - do 0,30 w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
    - do 0,4 w przypadku zabudowy usługowej,
  - d) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 10,0 m i do 5,5 m do wierzchniej linii okapu,
    - budynków usługowych – do 5,5 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych – do 3,5 m przekrytych dachami płaskimi lub do 5,5 m przekrytych dachami stromymi,
  - e) geometria dachów:

- dachy budynków mieszkalnych – nachylenia połaci dachowych do poziomu o kącie w przedziale od 35° do 45°, symetryczne, dopuszcza się lukarny lub wykusze o przekryciu płaskim lub stromym i o powierzchni przekrycia w rzucie poziomym nie przekraczające 30 % powierzchni połaci na której są sytuowane,
- dachy budynków gospodarczych i garażowych – o kącie nachylenia połaci – jak głównych połaci na budynku mieszkalnym lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, w tym jako tarasy użytkowe,
- dachy budynków usługowych – płaskie lub strome,

f) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniejszy niż 50%,
- w przypadku zabudowy usługowej – nie mniej, niż 20 %,

b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,

c) pozostałe warunki – zgodnie z § 6;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 300 m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny,
- c) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej z usługą uzupełniającą – 1000 m<sup>2</sup>,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
- b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust.1.

**§ 54.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **55U/US** o powierzchni 0,1797 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej lub usług sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,2 do 1,6,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
- c) wysokość zabudowy - do 8,5 m,
- d) geometria dachów - dachy płaskie,
- e) kolorystyka elewacji - jasne, pastelowe kolory,
- f) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodne z rysunkiem planu,
- g) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej od niej, niż 150 cm, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 50%,
- b) pozostałe warunki – zgodnie z § 6;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
- b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 55.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **56ZP** o powierzchni 0,7777 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu – publiczna zieleń parkowa o charakterze izolacyjnym;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) pozostawia się istniejące ukształtowanie terenu z dopuszczeniem zmian ukształtowania terenu, bez naruszania wartościowego drzewostanu – drzew, których obwód na wysokości 130 cm od terenu przekracza 90 cm, ścieżki piesze,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew rosnących zbyt blisko siebie, których pnie lub korony kolidują ze sobą – w celach poprawy kondycji pozostałego drzewostanu,

3) zasady i warunki podziału terenu na działki – zgodnie z liniami określającymi teren elementarny;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi 08KDD;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust.1.

**§ 56.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **57MN,MW** o powierzchni 2,3441 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające – zabudowa wielorodzinna, zgodnie z § 2 pkt 4 ustaleń ogólnych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, przy czym długość elewacji jednego szeregu budynków nie większa, niż 50 m, a długość elewacji budynków bliźniaczych nie większa niż 25 m,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o długości elewacji nie większej, niż 38 m, w budynku nie więcej, niż 12 lokali mieszkalnych, zakaz garaży wolnostojących dla obsługi zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się indywidualne garaże wbudowane w budynek,
- c) minimalne odległości między szeregami budynków lub bliźniakami w zabudowie jednorodzinnej - 8 m, a w zabudowie wielorodzinnej - 10 m, lub większe jeśli wynika to z przepisów odrębnych,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:

– od 0,2 do 0,75 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej,

- od 0,15 do 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - od 0,35 do 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej mieszkaniowej jednorodzinnej:
- do 0,45 powierzchni docelowej działki budowlanej w zabudowie szeregowej,
  - do 0,35 powierzchni docelowej działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej,
  - do 0,25 w zabudowie wolnostojącej,
- f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej mieszkaniowej wielorodzinnej – od 0,2 do 0,35,
- g) wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 9,5 m, przy czym ścianka kolankowa poddasza nie wyższa, niż 1,2 m - mierząc od poziomu podłogi poddasza do spodu wykończonej powierzchni połaci dachowej, górna krawędź okapu nie wyżej, niż 5,5 m,
- h) wysokość zabudowy wielorodzinnej – do 10,5 m,
- i) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, z najdłuższą kalenicą równoległą do drogi od strony dojazdu do wejściowej elewacji budynku, o pokryciu z dachówki betonowej lub ceramicznej; dopuszcza się wystawki, lukarny oraz na fragmentach dachy płaskie, których łączna powierzchnia przekryć dachowych w rzucie poziomym stanowi nie więcej niż 35 % powierzchni rzutu połaci dachu budynku, na której są lokalizowane,
- j) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania istniejących drzew, niekolidujących z zagospodarowaniem terenu,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – nie mniejszy niż 40% jej powierzchni,
  - c) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej – w zależności od funkcji budynku w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - d) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,

- b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, przy czym dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zawierających do 6 lokali mieszkalnych - na poziomie terenu działki budowlanej objętej inwestycją lub jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wbudowane w budynki garaże indywidualne;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 57.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **58MN** o powierzchni 2,1461 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) wskaźniki intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,10 do 0,75,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

d) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 9,5 m i do 5,5 m do wierzchniej linii okapu,
- dla budynków garażowych i gospodarczych – do 3,5 m przekrytych dachami płaskimi lub do 5,5 m przekrytych dachami stromymi,

e) geometria dachów:

- dachy budynków mieszkalnych – nachylenie połaci dachowych do poziomu o kącie w przedziale od 35° do 45°, symetryczne, dopuszcza się lukarny lub wykusze o przekryciu płaskim lub stromym i o powierzchni przekrycia w rzucie poziomym nie przekraczające 30 % powierzchni połaci na której są sytuowane,
- dachy budynków gospodarczych i garażowych – płaskie, w tym jako tarasy użytkowe lub o kącie nachylenia połaci – jak głównych połaci na budynku mieszkalnym,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) teren jest chroniony przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,

c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 20 m, a dla działek wydzielanych w głębi terenu elementarnego minimalna szerokość działki w części wjazdowej – 4,5 m;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:

a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,

b) stanowiska postojowe – w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 58.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **59MN/U** o powierzchni 0,3671 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, zabudowa usługowa wolnostojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,10 do 0,75,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do powierzchni działki budowlanej – do 0,3, zabudowy usługowej – do 0,4,
  - d) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 9,5 m i 5,5 m do wierzchniej linii okapu,
    - budynków garażowych i gospodarczych – do 3,5 m przekrytych dachami płaskimi lub do 5,5 m przekrytych dachami stromymi,
    - budynków usługowych – do 4,0 m z dachami płaskimi i do 7,0 m z dachami stromymi,
  - e) geometria dachów:
    - dachy budynków mieszkalnych – nachylenie połaci dachowych do poziomu o kącie w przedziale od 35° do 45°, symetryczne, dopuszcza się lukarny lub wykusze o przekryciu płaskim lub stromym i o powierzchni przekrycia w rzucie poziomym nie przekraczające 30 % powierzchni połaci na której są sytuowane,
    - dachy budynków gospodarczych i garażowych – płaskie, w tym jako tarasy użytkowe lub o kącie nachylenia połaci – jak głównych połaci na budynku mieszkalnym,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) teren jest chroniony przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg,
  - b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 59.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **60MN/IT** o powierzchni 0,1010 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczony do przyłączenia do sąsiadujących położonych poza obszarem planu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, teren sieci infrastruktury technicznej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - bez możliwości zabudowy, w tym wiat, z dopuszczeniem lokalizacji sieci uzbrojenia urządzeń budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren do zagospodarowania zielenią urządzoną, stanowiącą minimum 50 % terenu działki do przyłączenia,
  - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - c) pozostałe warunki – zgodnie z § 6;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojście lub dojazd - od strony przyległych dróg lub po przyłączeniu do działek sąsiednich, z położonych poza obszarem planu działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 60.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **61UZ/IT** o powierzchni 0,1027 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług zdrowia i infrastruktury technicznej, przeznaczony do przyłączenia do sąsiadującej, położonej poza obszarem planu działki zabudowy usług zdrowia, teren sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) istniejące sieci uzbrojenia przeznacza się do pozostawienia, dopuszcza się ich przebudowę, lub przeniesienie w sąsiadujący pas drogowy ulicy Słonecznej oznaczonej symbolem 03KDL, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych o nawierzchni ażurowej dla samochodów osobowych,
  - b) bez możliwości zabudowy, wyłączając wiaty śmietnikowe, z dopuszczeniem lokalizacji sieci uzbrojenia, urządzeń budowlanych,
  - c) zagospodarowanie zielenią urządzoną, której powierzchnia stanowi minimum 65% powierzchni tego terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren do zagospodarowania zielenią urządzoną, stanowiącą minimum 50% powierzchni terenu działki do przyłączenia,
  - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy szpitalnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojście lub dojazd - od strony przyległych dróg lub po przyłączeniu, z położonej poza obszarem planu działki zabudowy usług zdrowia;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 61.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **62MN/IT** o powierzchni 0,0723 ha, **63MN/IT** o powierzchni 0,1202 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczony do przyłączenia do sąsiadujących położonych poza obszarem planu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, teren sieci infrastruktury technicznej;



- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - bez możliwości zabudowy, wyłączając wiaty śmietnikowe z dopuszczeniem lokalizacji sieci uzbrojenia, urządzeń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren do zagospodarowania zielenią urządzoną, stanowiącą minimum 50% terenu działki do przyłączenia,
  - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - c) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojście lub dojazd – od strony przyległych dróg lub po przyłączeniu, z położonych poza obszarem planu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 62.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **64IT/ZP** o powierzchni 0,1872 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - sieci uzbrojenia, urządzenia budowlane, zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren do zagospodarowania zielenią urządzoną, stanowiącą minimum 50 % terenu działki do przyłączenia,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojście lub dojazd - od strony przyległych dróg lub po przyłączeniu, z położonych poza obszarem planu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 63.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **65U** o powierzchni 0,0766 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynek, lub budynki w układzie wolnostojącym lub szeregowym,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,12 do 1,5,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
  - d) geometria dachów – dachy płaskie,
  - e) wysokość zabudowy – do 8,0 m mierząc od najniższego poziomu jezdni drogi 09KDD, w przypadku zabudowy w układzie szeregowym obowiązuje jednolita wysokość budynków,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodne z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 8% jej powierzchni,
  - b) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 300 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych - stanowisk postojowych dla samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 08KDD,
  - b) stanowiska postojowe - w ilości wynikającej ze wskaźników parkingowych określonych w § 9 ust. 3, dopuszcza się zlokalizowanie miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy na długości terenu elementarnego po stronie terenu usługowego;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 64.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **66ZL** o powierzchni 0,7555 ha, **67ZL** o powierzchni 1,1926 ha, **68ZL** o powierzchni 0,1984 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń leśna, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
  - b) dopuszcza się ścieżki leśne o naturalnej nawierzchni,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) pozostawia się naturalny stan zieleni,
  - b) zakaz przekształcania terenu trwale zniekształcającego rzeźbę terenu,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – do terenu 66ZL oraz do terenu 67ZL - dojazd z przyległych dróg, do terenu 68ZL - z terenu lasu położonego poza obszarem niniejszego planu.

**§ 65.** Dla terenu oznaczonego symbolem **69U,ZP** o powierzchni 2,4859 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i zieleni urządzonej: usługi zdrowia, opieki nad dziećmi, młodzieżą, dorosłymi – np. „dom seniora”, usługi zamieszkania zbiorowego – jak: bursa, dom studenta, usługi szkolnictwa i oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej oraz obiektów towarzyszących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, możliwa zabudowa wielofunkcyjna wynikająca z programu funkcjonalnego zgodnego z przeznaczeniem terenu,
  - b) dopuszczalne wolno stojące obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, obsługi technicznej terenu, miejsce składowania odpadów bytowych, stanowiące ogółem nie więcej niż 10% powierzchni projektowanej zabudowy o funkcji podstawowej,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,5 do 1,15,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej – 15,0 m,
  - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i obsługi technicznej terenu – 5,0 m,
  - g) geometria i pokrycie dachów:

- dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 36° do 45° i nawiązujące do istniejących na budynkach, dopuszcza się lukarny, facjaty, okna połaciowe, których powierzchnia na połaci dachowej nie przekroczy 20% jej powierzchni,
- na budynkach towarzyszących, o których mowa w punkcie 3 lit. b dopuszcza się dachy płaskie, kryte wierzchnią warstwą żwiru lub zielenią,

h) tereny biologicznie czynne:

- pozostawić w maksymalnym stopniu istniejący drzewostan niekolidujący z zagospodarowaniem terenu, zagospodarowanie zielenią urządzoną o powierzchni stanowiącej nie mniej, niż 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego, pozostałe 20 % powierzchni mogą stanowić ścieżki o naturalnej nawierzchni, place rekreacyjne z urządzeniami do ćwiczeń na wolnym powietrzu, oczka wodne,
- w przypadku podziału terenu na działki, tereny biologicznie czynne na działkach powinny się ze sobą łączyć we wspólny kompleks zieleni terenu elementarnego,

i) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 45% jej powierzchni,
- b) obowiązuje zachowanie istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niewielkich jego przekształceń związanych z nową zabudową,
- c) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem w zależności od lokalizowanej funkcji, jako teren zamieszkania zbiorowego w mieście lub tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny szpitali w mieście - w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- d) dopuszcza się pozostawienie własnego ujęcia wód podziemnych na potrzeby funkcjonowania obiektów o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planu, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i strefy ochronnej wokół ujęcia o minimalnym promieniu 7,5 m,
- e) pozostałe warunki – zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren częściowo położony w granicach obszaru „B” ochrony układu przestrzennego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina – obowiązują ustalenia szczegółowe oraz zgodnie z § 10;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 65 m, linia dzieląca tereny elementarne 69U,ZP i 70U nie jest obowiązująca dla podziału geodezyjnego działek;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych stanowiących miejsca postojowe:

- a) obsługa komunikacyjna - z drogi 13KDD,
- b) ilość stanowisk postojowych zgodnie z § 9 ust. 3, i przynajmniej 30% wymaganej ilości miejsc postojowych dla nowej zabudowy należy zapewnić w formie garażu podziemnego;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 66.** Dla terenu oznaczonego symbolem **70U** o powierzchni 1,0294 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej: hotel z dopuszczeniem apartamentów na wynajem, usługi zdrowia, opieki nad dziećmi, młodzieżą, dorosłymi – np. „dom seniora”, usługi zamieszkania zbiorowego – jak: bursa, dom studenta, usługi szkolnictwa i oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) istniejące budynki o wartościach kulturowych - do zachowania,
  - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej oraz obiektów towarzyszących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, możliwa zabudowa wielofunkcyjna wynikająca z programu funkcjonalnego zgodnego z przeznaczeniem terenu,
  - c) dopuszczalne wolno stojące obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze, obsługi technicznej terenu, śmietnik, stanowiące ogółem nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej zabudowy o funkcji podstawowej,
  - d) zabrania się rozbudowy, nadbudowy, zmiany detalu architektonicznego oraz geometrii i pokrycia dachu istniejących obiektów o wartościach kulturowych, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 11 pkt 2,
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - od 0,5 do 1,15,
    - w przypadku istniejącej zabudowy, dopuszcza się mniejszy wskaźnik, niż minimalny, wynikający z istniejącego i możliwego, zgodnego z planem zagospodarowania terenu,
    - w przypadku podziału terenu na działki, obowiązuje minimalny wskaźnik dla działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej – 15,0 m,
  - h) maksymalna wysokość garaży, budynków gospodarczych i obsługi technicznej terenu – 5,0 m,
  - i) geometria i pokrycie dachów:
    - na istniejących budynkach dachy strome, symetryczne, których spadki połaci dachowych, układ kalenic, pokrycie dachówką ceramiczną karpiówką, nad fragmentem szkło bezpieczne, pozostawia się bez zmian, dopuszcza się okna połaciowe, których powierzchnia na połaci dachowej nie przekroczy 20% jej powierzchni,
    - na nowej zabudowie – dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 36° do 45° i nawiązujące do istniejących na budynkach, dopuszcza się lukarny, facjaty, okna połaciowe, których powierzchnia na połaci dachowej nie przekroczy 20 % jej powierzchni,
    - na budynkach towarzyszących, o których mowa w punkcie 3 lit. b dopuszcza się dachy płaskie, kryte wierzchnią warstwą żwiru lub zielenią,
  - j) tereny biologicznie czynne:

- pozostawić w maksymalnym stopniu istniejący drzewostan niekolidujący z zagospodarowaniem terenu, zagospodarowanie zielenią urządzoną o powierzchni stanowiącej nie mniej, niż 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego, pozostałe 20% powierzchni mogą stanowić ścieżki o naturalnej nawierzchni, place rekreacyjne z urządzeniami do ćwiczeń na wolnym powietrzu, oczka wodne,
- w przypadku podziału terenu na działki tereny biologicznie czynne na działkach powinny się ze sobą łączyć we wspólny kompleks zieleni terenu elementarnego,

k) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25 % jej powierzchni,
- b) obowiązuje zachowanie istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niewielkich jego przekształceń związanych z nową zabudową,
- c) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem w zależności od lokalizowanej funkcji, jako teren zamieszkania zbiorowego w mieście lub tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny szpitali w mieście - w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- d) dopuszcza się korzystanie z ujęcia wód podziemnych z terenu 69U,ZP na potrzeby funkcjonowania obiektów o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planu, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i strefy ochronnej wokół ujęcia o minimalnym promieniu 7,5 m,
- e) pozostałe warunki – zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w granicach obszaru „B” ochrony układu przestrzennego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina – obowiązują ustalenia szczegółowe oraz zgodnie z § 10;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 65 m, linia dzieląca tereny elementarne 69U,ZP i 70U nie jest obowiązująca dla podziału geodezyjnego działek;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych stanowiących miejsca postojowe:

- a) obsługa komunikacyjna – z drogi 13KDD,
- b) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 9 ust. 3, i przynajmniej 30% wymaganej ilości miejsc postojowych dla nowej zabudowy należy zapewnić w formie garażu podziemnego;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.

**§ 67.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **71ZP** o powierzchni 0,3914 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej parkowej o charakterze izolacyjnym;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) pozostawia się istniejące ukształtowanie terenu z dopuszczeniem zmian ukształtowania terenu bez naruszania wartościowego drzewostanu - drzew, których średnica na wysokości 130 cm od poziomu terenu przekracza 30 cm,

- b) dopuszcza się wycinkę drzew rosnących zbyt blisko siebie, których pnie lub korony kolidują ze sobą - w celach poprawy kondycji pozostałego drzewostanu,
- c) zlokalizować ścieżkę z dopuszczalnymi schodami terenowymi łączącą drogi dojazdowe 08KDD i 13KDD,

3) zasady podziału nieruchomości: zgodnie z liniami określającymi teren elementarny;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - z przyległych dróg, zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust.1.

**§ 68.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **72E** o powierzchni 0,0007 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) stacja transformatorowa słupowa – murowana – do zachowania,
- b) powierzchnia zajęcia terenu przez obiekt – do 100% powierzchni działki,
- c) dopuszcza się likwidację obiektu i włączenie terenu do terenu elementarnego 69U,ZP,
- d) wysokość obiektu – do 10,5 m;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi 13KDD poprzez tereny elementarne: 69U,ZP i 70U;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – odprowadzenie wody opadowej na sąsiedni naturalny teren.

**§ 69.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **01KDL** o powierzchni 2,0997 ha, **02KDL** o powierzchni 1,1419 ha, **03KDL** o powierzchni 2,3263 ha, **04KDL** o powierzchni 0,4033 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – minimum 14,0 m i zmienna oraz zgodna z rysunkiem planu,
- b) minimum jedna jezdnia 2 pasmowa z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów,
- c) zlokalizować chodniki o minimalnej szerokości 2,5 m, jeżeli szerokość pasa drogowego jest wystarczająca - po dwóch stronach drogi,
- d) ścieżka rowerowa - stosownie do możliwości technicznych i przebiegu określonego na rysunku planu,
- e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- f) zlokalizować oświetlenie terenu,
- g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- h) obowiązuje zachowanie istniejących drzew, niekolidujących z zagospodarowaniem pasa drogowego;

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  $\varnothing$  100 mm,
- b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300 mm,
- c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm,
- d) sieci gazowe śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63 mm,
- e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz śr/n,
- f) sieć oświetlenia ulicznego,
- g) sieć ciepłownicza z rur preizolowanych, podziemnych o minimalnej średnicy 2x  $\varnothing$  88/200 mm,
- h) sieci telekomunikacyjne zlokalizowane w kanalizacji teletechnicznej, inne niskoprądowe;

**§ 70.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **01KDD** o powierzchni 0,5388 ha, **02KDD** o powierzchni 0,3470 ha, **03KDD** o powierzchni 0,2044 ha, **04KDD** o powierzchni 0,1234 ha, **05KDD** o powierzchni 0,4680 ha, **06KDD** o powierzchni 0,1436 ha, **07KDD** o powierzchni 1,1498 ha, **08KDD** o powierzchni 1,3368 ha, **09KDD** o powierzchni 0,4093 ha, **10KDD** o powierzchni 0,1157 ha, **11KDD** o powierzchni 0,3065 ha, **12KDD** o powierzchni 0,2562 ha, **13KDD** o powierzchni 0,2975 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi;

2) zasady zagospodarowania terenów:

- a) szerokość pasów między liniami rozgraniczającymi – minimum 10,0 m i zmienna oraz zgodna z rysunkiem planu,
- b) w pasie drogowym 07KDD nakazuje się pozostawić grupę istniejących wartościowych drzew,
- c) zlokalizować jezdnie dwupasowe, z dopuszczeniem jednopasowych w przypadku ruchu jednokierunkowego,
- d) w pasie drogowym zlokalizować co najmniej 1 chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m,
- e) ścieżka rowerowa – stosownie do możliwości technicznych i przebiegu określonego na rysunku planu,
- f) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych stosownie do możliwości technicznych, nakaz lokalizacji miejsc postojowych na zakończeniu pasa drogowego 13KDD;

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  $\varnothing$  100 mm,
- b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300 mm,
- c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm,
- d) sieci gazowe śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63 mm,
- e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz śr/n,
- f) sieć oświetlenia ulicznego,
- g) sieć ciepłownicza z rur preizolowanych, podziemnych o minimalnej średnicy 2x  $\varnothing$  88/200 mm,

- h) sieci telekomunikacyjne zlokalizowane w kanalizacji teletechnicznej,
- i) inne sieci niskoprądowe.

**§ 71.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **01KDW** o powierzchni 0,1415 ha, **02KDW** o powierzchni 0,2865 ha, **03KDW** o powierzchni 0,2535 ha, **04KDW** o powierzchni 0,2277 ha, **05KDW** o powierzchni 0,1056 ha, **06KDW** o powierzchni 0,1391 ha, **07KDW** o powierzchni 0,0445 ha, **08KDW** o powierzchni 0,0618 ha, **09KDW** o powierzchni 0,0760 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny dróg wewnętrznych, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – zmienna, nie mniejsza, niż 7 m, zgodna z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się jezdnię zintegrowaną z chodnikiem bez krawężników oraz parkowanie pojazdów osobowych o ile szerokość jest wystarczająca;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu – dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym niezbędnych sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów elementarnych stosownie do potrzeb:
  - a) sieć wodociągową o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100 mm,
  - b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300 mm,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm,
  - d) sieci gazowe śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63 mm,
  - e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz śr/n,
  - f) sieć oświetlenia ulicznego i oświetlenie terenu,
  - g) sieć ciepłownicza z rur preizolowanych, podziemnych o minimalnej średnicy 2x  $\varnothing$  88/200 mm,
  - h) sieci telekomunikacyjne zlokalizowane w kanalizacji teletechnicznej.

**§ 72.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **01KPJ** o powierzchni 0,1440 ha, **02KPJ** o powierzchni 0,0970 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów - pasy ogólnodostępnych ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu pojazdów, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu – zmienna, nie mniejsza, niż 4,5 m i zgodna z rysunkiem planu,
  - b) nawierzchnia zróżnicowana kolorystycznie z wyznaczeniem kolorem części dla ruchu samochodów osobowych w pasie oznaczonym symbolem 01KPJ;
- 3) zasady dotyczące infrastruktury technicznej oraz parametry sieci uzbrojenia terenu - dopuszcza się lokalizację stosownie do potrzeb i możliwości technicznych:
  - a) sieć wodociągową o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100 mm,
  - b) sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300 mm i przekrycie istniejącego rowu, lub  $\varnothing$  200 mm stosownie do wielkości zlewni,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm,



- d) sieci gazowe śr/c o minimalnej średnicy Ø 63 mm n/c o minimalnej średnicy Ø 90 mm,
- e) sieci energetyczne podziemne n/n oraz śr/n,
- f) sieć oświetlenia ulicznego,
- g) sieci telekomunikacyjne zlokalizowane w kanalizacji teletechnicznej, inne sieci niskoprądowe.

#### **Rozdział 4.** **USTALENIA KOŃCOWE**

- § 73.** Określa się na całym terenie objętym planem stawkę procentową 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 - w wysokości 30 %.
- § 74.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych: uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXXI/488/2005 z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 100, poz. 2031; z 2011 r., Nr 83, poz. 1549 oraz z 2014 r. poz. 413), uchwałą Nr XI/121/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między ulicami Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego i Leśną oraz lasem w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 83, poz. 1549), uchwałą Nr XXI/321/04 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Rokosowo Północ w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 3, poz. 57) oraz uchwałą Nr XLV/666/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Leśną, Słoneczną, Tytusa Chałubińskiego, z wyłączeniem terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 31 lipca 2014 r. poz. 3168).
- § 75.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 76.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- § 77.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**  
**w Koszalinie**  
*Jan Kuriata*