

UCHWAŁA NR XLI/674/2022
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 27 stycznia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Unii Europejskiej w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986) Rada Miejska w Koszalinie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XII/241/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 listopada 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Unii Europejskiej 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Unii Europejskiej w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granice planu obejmują teren o powierzchni 149,0595 ha, które zostały wyznaczone na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest określenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową, rekreację i wypoczynek, zieleni, komunikację oraz infrastrukturę techniczną.

4. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, podzielony na arkusz nr 1 i arkusz nr 2;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Na terenie objętym planem występują wyznaczone granicami obszary podlegające ochronie lub projektowane do ochrony na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony na „Mapach zagrożenia powodziowego” oznaczony na rysunku planu symbolem – ZZ;
- 2) strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: WIII.14-21.67.67, WIII.14-21.64.75, WIII.14-21.49.49, WIII.14-21.57.57, WIII.14-21.54.54, WIII.14-21.55.55, WIII.14-21.52.52, WIII.14-21.6749.49, WIII.14-21.51.51, WIII.14-21.53.53;

3) obszar cenny przyrodniczo OC1 - pełniący rolę korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym – umożliwiający migrację zwierząt.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem teren, dla którego sformułowano ustalenia szczegółowe;
- 2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć wskazane dla danego terenu funkcje, których warunki i zasady zostały określone w ustaleniach szczegółowych danego terenu;
- 3) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, o funkcji pomocniczej – uzupełniającej dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności budynki gospodarcze, garażowe i techniczne;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekraczać przy lokalizacji ścian budynków;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
 - a) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – od poziomu najniższej położonego przyległego terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przykrycia;
- 6) **obiektach rekreacyjno-sportowych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia służące rekreacji czynnej, w szczególności takie jak: plac zabaw, siłownia plenerowa, skatepark, minigolf, boisko, kort;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie powodującą uciążliwości wykraczających poza granice działki lub poza lokal, w którym prowadzona jest działalność;
- 8) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale od 15° do 45°;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 15°;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 3 m lub skupiska drzew.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **U/UC** – tereny zabudowy usługowej oraz tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) **UO/US** – tereny zabudowy usług oświaty, opieki i wychowania oraz tereny sportu i rekreacji;
- 7) **UK** – teren zabudowy usług kultury oraz usług sakralnych;

- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **ZP/KS** – tereny zieleni urządzonej oraz obsługi komunikacji;
- 10) **ZL** – tereny lasów;
- 11) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 13) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 14) **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 15) **KS** – tereny obsługi komunikacyjnej;
- 16) **KDZ** – tereny dróg klasy zbiorczej;
- 17) **KDL** – tereny dróg klasy lokalnej;
- 18) **KDD** – tereny dróg klasy dojazdowej;
- 19) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 20) **KPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 21) **KP** – tereny ciągów pieszych.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) kolorystyka:
 - a) kolorystyka elewacji o niskiej intensywności nasycenia,
 - b) dopuszcza się wykonanie elewacji z wykorzystaniem naturalnych materiałów – cegły, drewna, kamienia,
 - c) dla zespołu budynków na jednej działce budowlanej należy stosować jednakową kolorystykę dla elewacji oraz jednakową kolorystykę dla dachów;
- 3) dla istniejących budynków w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu niezależnie od ustaleń szczegółowych;
- 4) dla lukarn, świetlików, naświetli dopuszcza się spadek połaci dachowych inny niż wskazany w definicji dla głównych połaci dachowych;
- 5) dla działek zabudowanych, na których - w dniu wejścia w życie planu - wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności lub powierzchnia zabudowy przekraczały wartości określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się remont oraz przebudowę istniejącego budynku bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy;
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 7) na każdym terenie elementarnym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, może być lokalizowana niezbędna komunikacja oraz obiekty infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami „MN/U” na jednej działce może być zlokalizowana tylko funkcja mieszkaniowa lub mieszkaniowa i usługowa, w jednym lub osobnych obiektach;

- 9) na terenach oznaczonych symbolami „MW/U” na jednej działce może być zlokalizowana tylko funkcja mieszkaniowa lub mieszkaniowa i usługowa, w jednym lub osobnych obiektach;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami „U/UC” – tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej na jednej działce może być zlokalizowana tylko jedna z funkcji lub obie funkcje jednocześnie, w jednym lub osobnych obiektach.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów komunikacji publicznej;
- 2) na terenach: zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usług oświaty, opieki i wychowania, rekreacyjno-wypoczynkowych, zieleni urządzonej, sportu i rekreacji - zakaz lokalizacji przedsięwzięć w ramach których eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) na terenach nie wymienionych w pkt 2 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięcia, którego funkcjonowanie może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko pod warunkiem, iż przekroczenia dopuszczalnych wartości będą zamykać się na terenie działki lub zespołu działek, na których jest zlokalizowane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
- 4) na terenie objętym planem wyznacza się zgodnie z przepisami o ochronie środowiska tereny podlegające ochronie przed hałasem – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe oraz rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone literami „MN”, „MN/U”, „MW/U”, „ZP”, „UO/US”;
- 5) na terenach oznaczonych w planie symbolem literowym „ZP” należy zachować istniejące oczka wodne i stawy.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się – dla strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (ochronę stanowisk archeologicznych WIII.14-21.67.67, WIII.14-21.64.75, WIII.14-21.49.49, WIII.14-21.57.57, WIII.14-21.54.54, WIII.14-21.55.55, WIII.14-21.52.52, WIII.14-21.6749.49, WIII.14-21.51.51, WIII.14-21.53.53), prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych:

- 1) występowanie o opinie oraz współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami „KDZ”, „KDL” i „KDD”;
- 2) tereny obsługi komunikacji oznaczone symbolami „KS”, „ZP/KS”;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem „ZP”;

- 4) tereny zabudowy usług oświaty, opieki i wychowania oraz tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem „UO/US”;
- 5) tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem „KPJ”;
- 6) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem „KP”.

2. Zasady zainwestowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym zagospodarowanie terenu oraz ogólnodostępne budynki lub obiekty winny spełniać wymagania dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową.

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

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) wielkości nowo wydzielanych działek:
 - a) pod zabudowę wielorodzinną minimum 1000 m²,
 - b) pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą minimum 500 m², bliźniaczą minimum 300 m², szeregową minimum 200 m²,
 - c) pod zabudowę usługową wolnostojącą minimum 500 m²,
 - d) pod zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² minimum 5000 m²,
 - e) pod infrastrukturę techniczną i komunikację, zgodnie z § 5 pkt 7 nie ustala się minimalnej powierzchni działki,
 - f) kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego w przedziale od 65° do 125°.

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

- 1) powiązanie układu drogowego obszaru planu z miejskim układem drogowym poprzez istniejące drogi publiczne;
- 2) uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej stanowią tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami „KDW”, tereny obsługi komunikacyjnej oznaczone symbolami „KS”, ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami „KPJ”, oraz ciągi piesze oznaczone symbolami „KP”;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów elementarnych z dróg przyległych;
- 4) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, budowa, rozbudowa i przebudowa wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
 - a) dla budynków wielorodzinnych – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla budynków jednorodzinnych – 2 stanowiska na 1 mieszkanie, w tym miejsca w garażu,
 - c) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu handlowego;

5) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej na terenach parkingów, z wyłączeniem parkingów w strefach zamieszkania i w strefach ruchu dla których obowiązują przepisy odrębne, należy minimum 5% projektowanych stanowisk postojowych, ale nie mniej niż jedno, przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, telekomunikację, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych – należy realizować poprzez istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasy drogowe i ciągi pieszo-jezdne oraz na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „IT” oraz „ZP”;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę, likwidację infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych przez sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacyjnego; w granicach planu wskazano przepompownie ścieków sanitarnych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „1K”, „2K” i „3K”;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem retencjonowania;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów w granicach własnej działki, na potrzeby gospodarstwa domowego i nawadniania terenu biologicznie czynnego;
- 8) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze ścieżek pieszych i rowerowych w granicach inwestycji na tereny nieutwardzone;
- 9) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się budowę źródła kogeneracyjnego o mocy do 1MW;
- 11) dopuszcza się stosowanie systemów wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW;
- 12) wzdłuż sieci ciepłowniczej ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania nasadzeń trwałych (drzew) w odległości 3,0 m od skrajni przewodu;
 - b) zakaz lokalizacji budynków, licząc od skrajni sieci ciepłowniczej o średnicy:
 - nie większej niż DN300 mm – w odległości mniejszej niż 1,5 m,
 - powyżej DN300 mm i nie większej niż DN500 mm – w odległości mniejszej niż 3,0 m,
 - powyżej DN500 mm – w odległości mniejszej niż 5,0 m;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, realizowanych jako podziemne,
 - b) z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 14) wyznacza się pasy techniczne ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych o mocy 110kV – od osi w każdą ze stron po 20 m, o mocy 15kV – od osi w każdą ze stron po 7,5 m;
- 15) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do likwidacji, relokacji lub skablowania;

16) lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4kV na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „E” oraz w ramach przeznaczenia dopuszczalnego na innych terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę;

17) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;

18) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;

19) przez obszar planu przebiegają:

a) kolektory sanitarne:

- kolektor o średnicy 1800 mm przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „08KDL”, „03KDL”, „9ZP”, „2WS”, „8ZP”, „06KDL”, „5ZP”, „02KDZ”,

- kolektor o średnicy 400 mm i 300 mm przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „09KDL”, „16KDW”, „15KDD”, „01KP”, „03KDL”,

b) kolektory deszczowe:

- kolektor o średnicy 600 mm, 500 mm i 400 mm przez teren elementarny oznaczony symbolem „07KDL”,

- kolektor o średnicy 800 mm, 600 mm i 500 mm przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „01KDL”, „15KDD”, „01KP”, „03KDL”, „10KDW” i „09KDL”,

- kolektor o średnicy 800 mm i 600 mm przez tereny elementarne oznaczone symbolami: „01KDZ”, „12KDD” i „09KDZ”,

- kolektor o średnicy 600 mm, 500 mm i 400 mm przez tereny elementarne oznaczone symbolami „02KDZ” i „01KDZ”;

20) minimalne parametry sieci infrastruktury technicznej:

a) sieć wodociągowa dn 100 mm,

b) sieć kanalizacji sanitarnej dn 200 mm, przewody tłoczne,

c) sieć kanalizacji deszczowej dn 300 mm,

d) sieć gazowa średniego lub niskiego ciśnienia o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm.

§ 12. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu:

1) do czasu realizacji zainwestowania zgodnego z planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;

2) dla istniejących obiektów tymczasowych dopuszcza się ich użytkowanie – bez możliwości rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;

3) dopuszcza się tymczasowe utwardzenie dróg publicznych i wewnętrznych.

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

1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;

2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 14. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1MN** o powierzchni 0,7796 ha, **2MN** o powierzchni 0,6972 ha, **3MN** o powierzchni 0,8216 ha, **4MN** o powierzchni 0,7417 ha, **5MN** o powierzchni 0,7753 ha, **6MN** o powierzchni 0,7021ha, **7MN** o powierzchni 0,7004ha, **8MN** o powierzchni 0,7211 ha, **9MN** o powierzchni 6913 ha, **10MN** o powierzchni 0,6183 ha, **11MN** o powierzchni 0,5406 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 3MN, 4MN, 6MN i 7MN,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,55,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - h) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **12MN/U** o powierzchni 0,2970 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - g) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **13MN** o powierzchni 1,5411ha, **14MN** o powierzchni 1,8974 ha, **15MN** o powierzchni 1,7306 ha, **16MN** o powierzchni 0,8318 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,55,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - g) geometria dachu - dach dowolny;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **17MN/U** o powierzchni 0,5434 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,55,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - g) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **18MN/U** o powierzchni 0,2249 ha, **19MN/U** o powierzchni 0,8665 ha, **24MN/U** o powierzchni 0,1127 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkania jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,55,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - g) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 19. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **20MN** o powierzchni 0,4807 ha, **21MN** o powierzchni 0,7840 ha, **22MN** o powierzchni 0,7515 ha, **23MN** o powierzchni 0,8501 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,55,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - g) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **25MN** o powierzchni 0,5327 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,75,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - f) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 21. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **26MN** o powierzchni 0,8193 ha, **27MN** o powierzchni 0,5963 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - f) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 22. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **28MN** o powierzchni 1,0326 ha, **29MN** o powierzchni 0,7291 ha, **30MN** o powierzchni 0,6378 ha, **31MN** o powierzchni 0,5995 ha, **32MN** o powierzchni 0,6083 ha, **33MN** o powierzchni 0,6281 ha, **34MN** o powierzchni 0,6598 ha, **35MN** o powierzchni 0,7185 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,55,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - f) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 23. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **36MN/U** o powierzchni 0,2004 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkania jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,55,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - g) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 24. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **37MN** o powierzchni 1,2629 ha, **38MN** o powierzchni 1,7465 ha, **39MN** o powierzchni 0,4270 ha, **40MN** o powierzchni 0,2875 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,55,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,

- f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - g) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 25. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **41MN** o powierzchni 0,7332 ha, **42MN** o powierzchni 0,7091 ha, **43MN** o powierzchni 0,9304 ha, **44MN** o powierzchni 0,5827 ha, **45MN** o powierzchni 1,0196 ha, **47MN** o powierzchni 1,2450 ha, **48MN** o powierzchni 0,6255 ha, **49MN** o powierzchni 0,3252 ha, **50MN** o powierzchni 0,6760 ha, **51MN** o powierzchni 0,7185 ha, **52MN** o powierzchni 0,2907 ha, **53MN** o powierzchni 1,0298 ha, **54MN** o powierzchni 0,8704 ha, **55MN** o powierzchni 0,9322 ha, **56MN** o powierzchni 0,8860 ha, **57MN** o powierzchni 0,9027 ha, **59MN** o powierzchni 0,3369 ha, **60MN** o powierzchni 0,4670 ha, **61MN** o powierzchni 0,6655 ha, **62MN** o powierzchni 1,0579 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,55,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - g) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 26. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **46MN** o powierzchni 0,2749 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - f) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **58U** o powierzchni 0,1185 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m,
- g) geometria dachu – dach płaski;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 28. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **63MN** o powierzchni 0,2671 ha, **64MN** o powierzchni 0,1819 ha, **65MN** o powierzchni 0,3136 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
- f) geometria dachu - dach spadzisty;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **66MN** o powierzchni 0,6892 ha, **67MN** o powierzchni 0,4899 ha, **68MN** o powierzchni 0,3337 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nową zabudowę należy sytuować jako wolnostojącą,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,55,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
- g) geometria dachu - dach spadzisty;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 30. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **69MN** o powierzchni 0,2500 ha, **70MN** o powierzchni 0,2800 ha, **71MN** o powierzchni 0,3003 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - f) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 31. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **72MW/U** o powierzchni 0,8503 ha, **73MW/U** o powierzchni 6,2145 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
 - f) zieleni wysoko do zachowania i zagospodarowana w formie zieleni urządzonej – park, skwer,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy do 17,0 m,
 - h) geometria dachu - dach płaski;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 32. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **74MW/U** o powierzchni 7,3436 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,

- f) maksymalna wysokość zabudowy do 17,0 m,
- g) geometria dachu - dach płaski;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 33. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **75U/UC** o powierzchni 2,6450 ha, **76U/UC** o powierzchni 3,4723 ha, **77U/UC** o powierzchni 3,4855 ha, **78U/UC** o powierzchni 2,9260 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% terenu elementarnego,
 - f) maksymalna wysokość do 13,0 m,
 - g) zachowanie wartościowej zieleni wysokiej na terenie 78U/UC,
 - h) geometria dachu - dach płaski,
 - i) dopuszcza się jedną budowlę w formie pylonu na terenie 75U,UC o wysokości do 30,0 m,
 - j) zieleń wysoka na terenie elementarnym 78U/UC do zachowania;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 34. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **79UK** o powierzchni 0,3507 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług kultury oraz usług sakralnych – usług oświaty, plebania i dom parafialny, dopuszcza się funkcje mieszkaniową dla obsługi usług sakralnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 2,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% terenu elementarnego,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla istniejącej zabudowy bez zmian,
 - dla nowej zabudowy usługowej – do 33,0 m,
 - dla nowej zabudowy mieszkaniowej – do 9,0 m,
 - f) geometria dachu - dach dowolny;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 35. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **80UO/US** o powierzchni 2,1433 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty, opieki i wychowania oraz tereny sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się obiekty rekreacyjno-sportowe,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,5,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% terenu elementarnego,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - h) geometria dachu - dach płaski;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 36. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **81U** o powierzchni 0,1486 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, funkcja mieszkaniowa dla obsługi usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% terenu elementarnego,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - g) geometria dachu - dach spadzisty;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 37. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **82U** o powierzchni 0,7024 ha, **83U** o powierzchni 0,2078 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, funkcja mieszkaniowa dla obsługi usług
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% terenu elementarnego,

f) maksymalna wysokość zabudowy 11,0 m,

g) geometria dachu - dach spadzisty;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10,

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 38. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1ZP** o powierzchni 0,6838 ha, **2ZP** o powierzchni 2,0697 ha, **3ZP** o powierzchni 0,8131 ha, **4ZP** o powierzchni 0,2202 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się utwardzone ciągi pieszce,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% działki,

c) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną, przy czym nie mniej niż 30% ogólnej powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń średnia i wysoka tj. krzewy i drzewa;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 39. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **5ZP** o powierzchni 1,1799 ha, **6ZP** o powierzchni 1,5900 ha, **7ZP** o powierzchni 2,1906 ha, **8ZP** o powierzchni 3,8188 ha, **9ZP** o powierzchni 15,5886 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się utwardzone ciągi pieszce,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% działki,

c) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną, przy czym należy dążyć do zachowania zieleni wysokiej i niskiej,

d) dopuszcza się obiekty rekreacyjno-sportowe;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 40. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1WS** o powierzchni 0,4335ha, **2WS** o powierzchni 1,3344 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny wód śródlądowych powierzchniowych, rzeka Dzierżęcinka;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się różne formy umocnień brzegów rzeki,

b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie kolidującej z rzeką,

c) zachować istniejącą roślinność przybrzeżną, o ile nie koliduje z wymaganymi umocnieniami;

3) teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w §2.

§ 41. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1KS** o powierzchni 0,5365 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji oraz stanowiska postojowe, zajezdnie autobusowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki,
 - b) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną, przy czym nie mniej niż 20% ogólnej powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń średnia i wysoka tj. krzewy i drzewa,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
 - f) dach o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 42. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZZP/KS** o powierzchni 0,2998 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej oraz obsługi komunikacji i stanowiska postojowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –30% działki,
 - b) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną, przy czym nie mniej niż 20% ogólnej powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń średnia i wysoka tj. krzewy i drzewa;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 43. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami, **1E** o powierzchni 0,0033 ha, **2E** o powierzchni 0,0136 ha, **3E** o powierzchni 0,0090 ha, **4E** o powierzchni 0,0093 ha, **5E** o powierzchni 0,0027 ha, **6E** o powierzchni 0,0108 ha, **7E** o powierzchni 0,0025 ha, **8E** o powierzchni 0,0030 ha, **9E** o powierzchni 0,0025 ha, **10E** o powierzchni 0,0025 ha, **11E** o powierzchni 0,0025 ha, **12E** o powierzchni 0,0025 ha, **13E** o powierzchni 0,0025 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy do 90% działki,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;
- 4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 44. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami, **1K** o powierzchni 0,0078 ha, **2K** o powierzchni 0,0059 ha, **3K** o powierzchni 0,0025 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
- b) powierzchnia zabudowy do 90% działki,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §10;

4) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11.

§ 45. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1IT** o powierzchni 0,0890 ha, **2IT** o powierzchni 0,0352 ha, **3IT** o powierzchni 0,0601 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi,
- b) dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacyjne – urządzone wyłącznie jako trawniki bez nasadzeń,
- c) należy zapewnić dostęp do terenu.

§ 46. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZL** o powierzchni 0,0519 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren lasów;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zagospodarować w sposób naturalny – dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacyjne,
- b) dopuszcza się przekształcenia na granicy z terenem 2WS w celu umocnienie brzegu rzeki.

§ 47. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **01KDL** o powierzchni 7,1908 ha, **02KDL** o powierzchni 6,5306 ha ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
- c) dopuszcza się drogi rowerowe,
- d) chodnik obustronny,
- e) dopuszcza się nasadzenia zielenią wysoką;

3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §11.

§ 48. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **01KDL** o powierzchni 2,7932 ha, **02KDL** o powierzchni 0,9444 ha, **03KDL** o powierzchni 3,6907 ha, **04KDL** o powierzchni 0,3057 ha, **05KDL** o powierzchni 0,6177 ha, **06KDL** o powierzchni 1,0189 ha, **11KDL** o powierzchni 0,7612 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
- c) dopuszcza się drogi rowerowe,

- d) chodnik obustronny,
 - e) dopuszcza się nasadzenia zielenią wysoką;
- 3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §11.

§ 49. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **07KDD** o powierzchni 0,7612 ha, **08KDD** o powierzchni 0,7009 ha, **09KDD** o powierzchni 0,6177 ha, **10KDD** o powierzchni 0,1894 ha, **12KDD** o powierzchni 0,8940 ha, **14KDD** o powierzchni 0,7910 ha, **26KDD** o powierzchni 0,3024 ha, **27KDD** o powierzchni 0,1426 ha, **36KDD** o powierzchni 0,3438 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:- droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizacji miejsc postojowych,
 - c) chodnik obustronny,
 - d) dopuszcza się nasadzenia zielenią wysoką;

- 3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §11.

§ 50. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **13KDW** o powierzchni 0,2676 ha, **15KDW** o powierzchni 0,4388 ha, **16KDW** o powierzchni 0,1497 ha, **17KDW** o powierzchni 0,1578 ha, **18KDW** o powierzchni 0,1547 ha, **19KDW** o powierzchni 0,1481 ha, **20KDW** o powierzchni 0,1478 ha, **21KDW** o powierzchni 0,1460 ha, **22KDW** o powierzchni 0,1262 ha, **23KDW** o powierzchni 0,1372 ha, **24KDW** o powierzchni 0,1174 ha, **25KDW** o powierzchni 0,3411 ha, **28KDW** o powierzchni 0,1403 ha, **29KDW** o powierzchni 0,1365 ha, **30KDW** o powierzchni 0,1425 ha, **31KDW** o powierzchni 0,1587 ha, **32KDW** o powierzchni 0,1808 ha, **33KDW** o powierzchni 0,1472 ha, **34KDW** o powierzchni 0,1562 ha, **35KDW** o powierzchni 0,4168 ha, **37KDW** o powierzchni 0,1281 ha, **38KDW** o powierzchni 0,1466 ha, **39KDW** o powierzchni 0,1723 ha, **40KDW** o powierzchni 0,1613 ha, **41KDW** o powierzchni 0,1806 ha, **42KDW** o powierzchni 0,3147 ha, **43KDW** o powierzchni 0,3479 ha, **44KDW** o powierzchni 0,1790 ha, **45KDW** o powierzchni 0,2074 ha, **46KDW** o powierzchni 0,1986 ha, **47KDW** o powierzchni 0,1942 ha, **48KDW** o powierzchni 0,1709 ha, **49KDW** o powierzchni 0,4679 ha, **50KDW** o powierzchni 0,1644 ha, **51KDW** o powierzchni 0,1216 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) chodnik obustronny,
 - c) dopuszcza się nasadzenia zielenią wysoką;

- 3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §11.

§ 51. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **52KPJ** o powierzchni 0,3878 ha, **53KPJ** o powierzchni 0,1303 ha, **54KPJ** o powierzchni 0,1918 ha, **55KPJ** o powierzchni 0,2511 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) przestrzeń ciągu pieszo-jezdnego zagospodarować jako przestrzeń współdzieloną dla ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego bez wydzielania poszczególnych elementów drogi,
- c) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §11.

§ 52. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **01KP** o powierzchni 0,0279 ha, **02KP** o powierzchni 0,0577 ha, **03KP** o powierzchni 0,0607 ha, **04KP** o powierzchni 0,0306 ha, **05KP** o powierzchni 0,1059 ha, **06KP** o powierzchni 0,1059 ha, **07KP** o powierzchni 0,1027 ha, **08KP** o powierzchni 0,0176 ha, **09KP** o powierzchni 0,0146 ha, **10KP** o powierzchni 0,0310 ha, **11KP** o powierzchni 0,0877ha, **12KP** o powierzchni 0,0434 ha, **13KP** o powierzchni 0,0431 ha, **14KP** o powierzchni 0,0430 ha, **15KP** o powierzchni 0,0434 ha, **16KP** o powierzchni 0,0447 ha, **17KP** o powierzchni 0,0424 ha, **18KP** o powierzchni 0,0410 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciągi piesze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się drogi rowerowe,
 - c) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §11.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 53. Dla terenów objętych ustaleniami planu określa się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 54. Na obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/395/97 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północ II w Koszalinie na obszarze położonym za torami kolejowymi w rejonie ul. Władysława IV (Dziennik Urzędowy Województwa Koszalińskiego z 1998 r. Nr 2, poz. 11),
- 2) część ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXIV/431/2001 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 23, poz. 490).

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Jan Kuriata