

Projekt

z dnia 14 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/91/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami”, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 405,56 ha, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały, są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony przestrzeni publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której bezpośrednio należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynku stanowiącej elewację, przy czym dopuszcza się:
 - a) cofnięcie na odległość nie większą niż 1,8 m fragmentów elewacji o powierzchni nie większej, niż 30% powierzchni rzutu elewacji,
 - b) lokalizowanie przejść bramowych,
 - c) wysunięcie przed linię:
 - podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu urządzonego terenu działki budowlanej,

- schodów i pochylni wejściowych do budynku, balkonów i tarasów, zadaszeń nad nimi na odległość nie większą niż 1,8 m,
- zjazdów do hal garażowych,
- wykuszy, loggii, okapów i gzymsów, studzienek doświetlających piwnice na odległość nie większą niż 0,9 m;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania budynków oraz wiat, altan i szklarni, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię:

- a) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu urządzonego terenu działki budowlanej,
- b) schodów i pochylni wejściowych do budynku, balkonów i tarasów, zadaszeń nad nimi - na odległość nie większą niż 1,8 m,
- c) zjazdów do hal garażowych oraz doków i ramp rozładunkowych - na odległość nie większą niż 1,8 m,
- d) wykuszy, loggii, okapów i gzymsów, studzienek doświetlających piwnice - na odległość nie większą niż 0,9 m,
- e) warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej - dla budynków istniejących;

4) **małym domu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek w zabudowie mieszkaniowej, składający się z więcej niż 2 i nie więcej niż 6 samodzielnych lokali mieszkalnych, przy czym dopuszcza się, by jeden z lokali był lokalem niemieszkalnym o funkcji usług nieuciążliwych, lokalizowanym w poziomie parteru z dostępem od zewnątrz budynku, oraz pod warunkiem, że powierzchnia całkowita tego lokalu, nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

5) **funkcji usługowej, usługach** - należy przez to rozumieć działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;

6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług podstawowych, w zgodności z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, takich jak: handel detaliczny, usługi bankowe i pocztowe, gastronomiczne, projektowe, niepubliczne usługi opieki, zdrowia, oświaty, biura, usługi serwisowe sprzętu komputerowego, elektronicznego lub artykułów gospodarstwa domowego, nieuciążliwe usługi rzemiosła artystycznego, krawieckie, kosmetyczne, fryzjerskie, z wyłączeniem usług prowadzonych w obiektach takich jak: stacje paliw, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, hurtownie, stolarnie, warsztaty ślusarskie;

7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub taras stanowiący zadaszenie o kącie nachylenia połąci od 0° do 12° włącznie;

8) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12°, o ile ustalenia szczegółowe nie określają tego kąta inaczej;

9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zabudowy określanej zgodnie z przepisami odrębnymi w powierzchni działki budowlanej;

11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:

- a) budynków mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
- b) pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu najniższej położonego terenu przyległego do obiektu budowlanego do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia, przy czym określone w ustaleniach szczegółowych, maksymalne wartości wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

12) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć, budynek lub element budynku, który koncentruje uwagę obserwatora ze względu na swoją dominującą wysokość lub kubaturę oraz wyróżniającą

formę architektoniczną lub użyte materiały wykończeniowe odróżniające go od pozostałej zabudowy lub jako element budynku – od pozostałej bryły budynku;

14) **wartościowym drzewie** – należy przez to rozumieć drzewa, rodzimego gatunku, których obwód pnia na wysokości 1,3 m od gruntu jest równa lub większa niż 120 cm

§ 4. 1. Obszar planu dzieli się na jednostki strukturalne oznaczone literami A, B, C, D, E, F, G oraz H odpowiadające jednostkom planistycznym w studium uwarunkowań, na których wydzielono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami liczbowo-literowymi, gdzie:

1) pierwsza litera oznacza jednostkę strukturalną planu;

2) następująca po kropce liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wydzielonego w granicach jednostki strukturalnej, po którym wprowadzono symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu.

2. Nie oznacza się symbolem jednostki strukturalnej, o której mowa w ust. 1 terenów: wód wewnętrznych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i terenu kolei.

3. Ustalenia wstępne oraz ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów należy odczytywać łącznie.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych planu powierzchnie terenów mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczonych symbolami literowymi:

1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

3) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

4) MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;

5) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;

7) U – tereny usług;

8) UP – tereny usług publicznych;

9) U,MN – tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

10) KP/U – teren parkingu ogólnodostępnego lub usług związanych z obsługą cmentarza;

11) ZP/US – tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;

12) ZP – tereny zieleni urządzonej;

13) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;

14) ZC – teren cmentarza;

15) Zł – tereny zieleni łąkowej;

16) W – tereny wód powierzchniowych;

17) KD-G – teren drogi publicznej klasy głównej;

18) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

19) KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

20) KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

21) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

- 22) KDP – tereny ciągów pieszych;
- 23) TK – teren kolei;
- 24) IE – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe;
- 25) IE/IK – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa lub przepompownia ścieków;
- 26) IK - tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 27) IT – teren infrastruktury technicznej – wieża telekomunikacyjna.

2. Przeznaczenie określone w tekście planu i na rysunku planu symbolami:

- 1) MW,U oraz U,MN oznacza, że na działce budowlanej obowiązuje realizacja funkcji wskazanej w pierwszej części symbolu terenu, przed znakiem przecinka, natomiast funkcja określona po przecinku, może być realizowana zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 2) MW/U, MN/U, KP/U oraz ZP/US oznacza, że na działce budowlanej, może być realizowana każda z wymienionych w symbolu funkcji, lub obie funkcje;
- 3) MW/MN oznacza, że na działce budowlanej, może być realizowana jedna z wymienionych w symbolu funkcji.

3. Na terenach oprócz obiektów zgodnych z przeznaczeniem mogą być realizowane niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacja w formie dojazdów, dojazdów i niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu, zgodnego z ustaleniami szczegółowymi, wyłączając możliwość realizowania w pasach drogowych dróg publicznych obiektów naziemnych kubaturowych, za wyjątkiem wiat przystankowych.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenów: MW, MW/U, MW,U, MW/MN, MN, MN/U, UP, U, U,MN,KP/U oraz ZC:
 - a) sposoby wykończenia elewacji budynków:
 - dopuszcza się zastosowanie nie więcej niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych lub odcieni koloru tynków w granicach działki,
 - nakazuje się stosowanie elementów obróbki blacharskiej o jednolitym kolorze w ramach budynku,
 - nakazuje się stosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej z wyłączeniem okien połaciowych i drzwi wejściowych w ramach budynku,
 - b) kolorystykę pokrycia dachów stromych ogranicza się do kolorów w odcieniach: czerwonego, brązowego, szarości, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - c) zakaz wierzchniego krycia papą dachów stromych, za wyjątkiem „gontów z papy”,
 - d) nakaz stosowania jednakowego kąta połąci dachowych w obrębie jednego budynku, z dopuszczeniem odstępstwa w przypadku lukarn, facjat - wystawek w poziomie poddasza oraz zadaszeń nad wejściem do budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - e) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami do budynków publicznych i przestrzeni publicznie dostępnych;
- 5) w odniesieniu do istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w:
 - a) całości poza ustalonymi w planie liniami zabudowy - dopuszcza się remont i przebudowę, , o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

b) części poza ustalonymi w planie liniami zabudowy - dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykraczać poza określoną linię zabudowy i pod warunkiem zachowania zgodności z ustalonymi parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania, określonymi w ustaleniach planu;

6) na terenach zabudowy oznaczonych symbolami MW, MW,U oraz MW/U nakaz lokalizowania elewacji frontowych budynków równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej z ustalonych linii zabudowy na terenie objętym inwestycją, z wyłączeniem terenów: A.13MW, B.5MW i B6MW;

7) wskazuje się na rysunku planu obszary przestrzeni rekreacyjnej, wolne od zabudowy, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną ze szpalerem drzew liściastych wzdłuż ciągu pieszego, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw,

b) dopuszcza się realizację nieogrodzonych, o głębokości do 70 cm zbiorników retencjonujących wody opadowe, z brzegami urządzonymi z materiałów naturalnych, z możliwością utworzenia połączonego ich systemu na sąsiadujących ze sobą terenach i odprowadzeniem nadmiaru wód do kanału otwartego na terenie A.69ZI,

c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;

8) wskazuje się na rysunku planu obszary sytuowania zieleni izolacyjnej, dla których ustala się:

a) zakaz zabudowy,

b) obowiązek zagospodarowania zielenią zwartą, wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków liściastych;

9) dopuszcza się zwiększenie o 10% maksymalnej powierzchni zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych dla określonych terenów w ustaleniach szczegółowych w przypadku realizacji miejsc postojowych w halach garażowych podziemnych lub wbudowanych w budynki i wychodzących obrysem poza bryłę główną budynku;

10) maksymalna łączna długość elewacji frontowych łączących się ze sobą budynków w przypadku zabudowy :

a) mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – 50 metrów, a odstępy pomiędzy szeregami nie mniejsze niż 8 metrów,

b) mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych – 38 metrów;

11) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenie działki budowlanej objętej inwestycją dopuszcza się budynki w ilości: jeden budynek mieszkalny w przeliczeniu na minimalną powierzchnię działki budowlanej określoną dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych wyłączając z przeliczenia powierzchnię wspólnej komunikacji wewnętrznej obsługującej inwestycję;

12) w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami: „MN”, „MW/MN”, „MN/U”, „U,MN” dopuszcza się na jednej działce budowlanej jedną z form zabudowy określoną dla terenu w ustaleniach szczegółowych i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla zabudowy wolnostojącej albo bliźniaczej;

13) na terenach oznaczonych symbolem:

a) MN/U – oprócz budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe zawierające jeden lokal mieszkalny i usługę nieuciążliwą o powierzchniach całkowitych funkcji składowych w dowolnych proporcjach,

b) U,MN – oprócz budynków usługowych dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne lub usługowo-mieszkalne – na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

14) ustala się obowiązek realizacji dominanty architektonicznej, o której mowa w §3 pkt 11, w strefie wskazanej na rysunku planu.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny:

- a) oznaczone symbolami: MW, MW/MN oraz UP podlegają ochronie jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
- b) oznaczone symbolem MN, podlegają ochronie jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- c) oznaczone symbolami: MW,U, MW/U oraz MN/U podlegają ochronie jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, kolei, dróg publicznych i parkingów samochodowych oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej przekraczających powierzchnię 4 ha lub usługowej, w przypadku której powierzchnia inwestycji stanowi jedyną przesłankę do zakwalifikowania jej jako inwestycji potencjalnie znacząco oddziałującej na środowisko.

4) zakaz przedsięwzięć i działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe magazynowanie wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej przed przekazaniem do dalszego zagospodarowania uprawnionym podmiotom;

6) w granicach wyznaczonych powierzchni biologicznie czynnych ustalonych dla terenów, zagospodarowując działkę budowlaną należy zachować istniejące wartościowe drzewa;

2. Istniejące urządzenia melioracyjne w postaci rowów i sieci drenarskich oraz wody śródlądowe płynące podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych;

3. W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, składającej się z więcej niż 12 lokali mieszkalnych na działce budowlanej, w ramach wymaganej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustala się obowiązek:

- 1) przeznaczenie minimum 20% tej powierzchni jako zadrzewionej;
- 2) wyznaczenia zieleni rekreacyjnej, gdzie dopuszcza się place zabaw, siłownie terenowe, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

4. Przy realizacji miejsc postojowych ustala się obowiązek nasadzenia drzew na działce objętej inwestycją - w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 5 miejsc postojowych na parkingach terenowych, przyjmując, że powierzchnia pod jedno drzewo nie może być mniejsza niż 5 m² i może stanowić część wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonych na rysunku planu, przed podjęciem robót budowlanych, robót ziemnych lub innych, zmieniających dotychczasowe zagospodarowanie terenu, obowiązuje:

- a) współdziałanie, w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) w obszarze objętym planem znajdują się zabytki objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:

a) Koszalińska Kolejka Wąskotorowa: linia Koszalin – Świelino – Bobolice wpisana do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A-50 z dnia 27.07.2000 r.

b) stanowiska archeologiczne:

- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/27,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/31,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/69,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/72,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/73,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/74,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/75,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/76,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/77,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/78,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/79,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/80,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/81,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/82,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/83,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/84,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/85,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/86,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/87,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/88,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/89,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/90,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/91,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/92,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/93,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/94,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/95,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/96,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/97.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się:

- a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami literowymi: KD-G, KD-Z, KD-L oraz KD-D,
- b) tereny ciągów pieszych oznaczonych symbolem literowym KDP,
- c) tereny usług publicznych oznaczone symbolem literowym UP,
- d) tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji oznaczone symbolem literowym ZP/US,
- e) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem literowym ZP,
- f) teren zieleni łąkowej oznaczony symbolem H.1Zł,
- g) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem literowym ZI,
- h) teren cmentarza oznaczone symbolem literowym ZC;

2) dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się:

- a) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- b) przestrzenie publiczne w ramach terenów ZP i ZP/US należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów, wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zielenią,
- c) w pasie drogowym dróg publicznych dopuszcza się realizację wiat przystankowych komunikacji autobusowej, w tym z wbudowanym lub odrębnym kioskiem handlowym o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m², o jednolitym z wiatą wyrazie architektonicznym.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wskazane na rysunku planu, o szerokości 11 m od osi linii po obu stronach, w których obowiązują:

- a) zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,
- b) zakaz sadzenia drzew;

2) ustala się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wskazane na rysunku planu, o szerokości 7,5 m od osi linii po obu stronach, w których obowiązuje zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;

3) wskazuje się pasy ochronne od przewodów magistralnych, w których obowiązuje zakaz zabudowy i konieczność zagospodarowania w sposób umożliwiający dostęp w celu obsługi sieci, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla przewodów magistralnych wodociągowych – 5 m od osi przewodów po obu stronach,
- b) dla przewodów magistralnych kanalizacji deszczowej – 2,5 m od osi przewodów po obu stronach;

4) wskazuje się strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 150 m i 50 m od cmentarza, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ustalone w przepisach odrębnych;

5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od istniejących gazociągów średniego ciśnienia, wskazanych na rysunku planu, określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;

6) w przypadku zmiany przebiegu infrastruktury, o której mowa w pkt 1, 2, 3 i 5, wskazane pasy technologiczne, pasy ochronne lub strefy kontrolowane dotyczą zmienionego przebiegu, zaś w przypadku jej likwidacji wskazane pasy lub strefy nie obowiązują;

7) na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:

- a) zasady sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”,
- b) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”,
- c) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. 1. Ustalenia dotyczące zasad podziałów nieruchomości, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

2) w przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się minimalną powierzchnię wydzielanej działki:

- a) o ile w ustaleniach szczegółowych określono minimalną wielkość działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) dla pozostałych terenów - 300 m²;

3) określone parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz infrastrukturę techniczną;

4) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- w formie zabudowy wolnostojącej: nie mniej niż 16 m, z zastrzeżeniem części dojazdowej działek, których część budowlana położona jest w głębi terenu od drogi dojazdowej, dla których ustala się nie mniej niż 4,5 m,
- w formie zabudowy bliźniaczej - nie mniej niż 12 m – dla jednego budynku,
- w formie zabudowy szeregowej - nie mniej niż 6 m, a dla działki skrajnej szeregu nie mniej niż 10 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 30 m, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych, dla której nie mniej niż 22 m,

c) dla pozostałych terenów: nie mniej niż 16 m;

5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Przy podziale na działki budowlane ustala się obowiązek uwzględnienia linii rozgraniczających tereny.

3. Wskazane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą wydzieleni dokonywanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania istniejących działek sąsiednich i regulacji stanów prawnych nieruchomości wydzieleni pod infrastrukturę techniczną, drogi, dojścia i komunikację wewnętrzną.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych.

2. Obsługa terenów z przylegających bezpośrednio dróg publicznych lub dróg wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Powiązanie układu drogowego obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym poprzez:

1) projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej: 3KDZ,4KDZ oraz 5KDZ stanowiące razem komunikacyjną obwodnicę południową miasta, która od strony północno – zachodniej będzie łączyć się poprzez skrzyżowanie z ul. Działkową – w części poza obszarem planu, a od strony wschodniej będzie łączyć się z drogą krajową nr 11 - ulicą Gnieźnieńską.

2) ul. Połczyńską, docelowo poszerzoną dla zapewnienia możliwości zlokalizowania drugiej jezdni dwupasmowej, łączącą miasto Koszalin z gminą sąsiednią Świeszyno;

3) ulice publiczne 7KD-D, 10KD-D oraz 15KD-D łączące się z drogami w sąsiedniej gminie Świeszyno.

4. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

1) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej objętej inwestycją, w tym zmianą sposobu użytkowania obiektu lub części obiektu, w ilości:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 - na wydzielony 1 lokal mieszkalny oraz 1 na lokal użytkowy,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

c) dla internatów: 1 na 3 łóżka,

d) dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi: 1 na 1 pokój gościnny,

e) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: 1 na 10 łóżek oraz dodatkowo 1 na 4 osoby personelu,

f) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: 1 na każde rozpoczęte 5 lokali,

g) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: 0,7 na 1 mieszkanie i nie mniej niż 2,

h) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,

i) dla gastronomii: 1 na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

j) dla muzeów, obiektów wystawowych i wystawienniczych: 1 na 200 m² powierzchni użytkowej,

- k) dla przychodni lekarskich i poradni: 1 na 5 gabinetów, przy czym nie mniej niż 3,
- l) dla warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu: 4 na 1 stanowisko obsługi,
- m) dla żłobków, przedszkoli: 2 na 1 salę pobytu,
- n) dla szkół podstawowych i ponadpodstawowych: 1 na 1 izbę lekcyjną,
- o) dla pozostałych obiektów usługowych: 1 na 100 m² powierzchni użytkowej;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 4, 5, 6, lokalizację miejsc do parkowania w formie:

- a) hal garażowych wbudowanych lub dobudowanych do budynków,
- b) garaży indywidualnych wbudowanych lub dobudowanych do budynków,
- c) parkingów terenowych;

3) Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

- a) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w dół do kolejnej liczby całkowitej z uwzględnieniem ilości minimalnych,
- b) dla obiektów wielofunkcyjnych - poprzez sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji, zgodnie z wymogami określonymi w pkt 1;

4) minimum 50% miejsc do parkowania, wyliczonych zgodnie ze wskaźnikiem, o którym mowa w pkt 1 lit b, należy realizować w halach garażowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych - położonych poniżej poziomu terenu przylegającego do budynku, dobudowanych lub w budowanych w budynek mieszkalny;

5) obowiązek, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych, przy czym ilość miejsc postojowych w garażach - nie większa, niż ilość lokali w budynku;

6) minimum 20% miejsc do parkowania, wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami, o których mowa w pkt 1 lit. c-o, zapewnić w formie otwartych parkingów terenowych na poziomie terenu działki budowlanej objętej inwestycją;

7) przynajmniej 1 miejsce postojowe na każde pełne 6 miejsc usytuowanych na terenie inwestycji przeznaczyć jako ogólnodostępne, rozumiane jako miejsca do których dostęp nie jest w żaden sposób ograniczany;

8) zakazuje się realizacji parkingów dla samochodów osobowych w formie garaży wolnostojących lub zespołów boksów garażowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami;

9) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:

- a) dla szkół podstawowych: 5 na 1 izbę lekcyjną,
- b) dla szkół ponadpodstawowych: 6 na 1 izbę lekcyjną,
- c) dla szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych: 1 na 5 miejsc dydaktycznych,
- d) dla pozostałej zabudowy: 1 miejsce postojowe, na 200 m² powierzchni użytkowej zabudowy, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy magazynowej;

10) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do dróg publicznych, strefy ruchu i zamieszkania, przy czym miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć jako miejsca dodatkowe.

5. Zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, przy przebudowach i remontach należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku – w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach publicznie dostępnych.

6. Ustala się obowiązek realizacji określonych na rysunku planu ciągów pieszych nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, których jednoznaczne zlokalizowanie nastąpi na etapie projektowania zagospodarowania terenów przez które przechodzą.

7. Ustala się obowiązek realizacji określonej na rysunku planu ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew – w pasach dróg oznaczonych symbolami: 2KD-Z, 4KD-Z, 1KD-L oraz 2KD-L.

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę, rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, przy zachowaniu ciągłości i spójności sieci;

2) dopuszcza się likwidację infrastruktury technicznej i w szczególnych przypadkach, uzasadnionych warunkami technicznymi, możliwość zastosowania innych parametrów, niż określone w ustaleniach szczegółowych, zlokalizowanie niewymienionych sieci infrastruktury, lecz niezbędnych dla obsługi terenów osiedla, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

3) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych i terenach określonych w ustaleniach szczegółowych;

4) w przypadku braku miejsca na zlokalizowanie niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 pkt 3, dopuszcza się ich lokalizowanie na innych terenach pod warunkiem, iż maksymalna powierzchnia zajętego przez nie terenu nie przekroczy łącznie 20% powierzchni poszczególnych działek budowlanych oraz ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działek zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych;

5) nakazuje się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w formie sieci podziemnej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

6) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, których moc nie przekracza 500 kW wyłącznie na budynkach lub wiatach;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się:

a) zaopatrzenie z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z ujęcia w miejscowości Mostowo, gmina Manowo, z wykorzystaniem istniejącej magistrali wodociągowej Dn 600 mm, która przebiega przez obszar objęty planem oraz z lokalnych gminnych sieci wodociągowych,

b) parametry sieci wodociągowej, a w szczególności jej średnica, muszą zapewnić możliwość poboru wody dla celów przeciwpożarowych,

c) dla terenów przewidzianych pod zabudowę i terenów zabudowanych nie uzbrojonych w sieć wodociągową, obowiązuje rozbudowa sieci wodociągowej istniejącej z zastosowaniem systemu pierścieniowo-końcówkowego,

d) nakazuje się docelowo zmianę przebiegu istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenie I.3ZC w granice sąsiadujących z terenem pasów drogowych, zaś w przypadku braku takiej możliwości w inne tereny w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów;

e) poza strefą ochrony sanitarnej cmentarza w przypadku braku innych możliwości technicznych dopuszcza się zasilanie w wodę dla potrzeb własnego gospodarstwa domowego z własnego ujęcia, do czasu realizacji sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) ścieki bytowe odprowadzane systemem grawitacyjno-tłocznym do miejskiego systemu kanalizacji ściekowej miasta Koszalina, poprzez sieci kanalizacji ściekowej oraz przepompownie istniejące i projektowane na terenie objętym planem, ostatecznie do oczyszczalni ścieków w Jamnie, a w przypadku konfiguracji terenu nie pozwalającej na grawitacyjne odprowadzenie ścieków z pojedynczej nieruchomości do kanalizacji miejskiej, dopuszcza się budowę przepompowni indywidualnej na własnej działce i prowadzenie własnego przewodu kanalizacji tłocznej,

b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia się do kanalizacji sanitarnej ogólnomiejskiej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;

9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) budowę i rozbudowę systemu kanalizacji deszczowej i odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej oraz do rowów i cieków, których wody docelowo włącza się do cieku Ratuszka po wschodniej stronie obszaru objętego planem po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz zachowania ciągłości systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez utrzymanie nieprzerwanego systemu rowów melioracyjnych i cieków, przy czym w przypadku rowów kolidujących z zagospodarowaniem terenów zgodnym z ustaleniami planu dopuszcza się:

- zmiany przebiegu,
- usunięcie zbędnych końcowych odcinków,
- skanalizowanie odcinków, w tym w nowych lokalizacjach,

c) nakaz retencjonowania wód opadowych na terenie działki budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację rozwiązań wspólnych dla wielu nieruchomości,

d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, oraz indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną z mikroinstalacji i małych instalacji fotowoltaicznych,

b) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych w formie sieci kablowej, z zastrzeżeniem lit. d oraz e,

c) nakazuje się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia poprzez ich relokację w pasy drogowe dróg publicznych lub wewnętrznych i skablowanie, zgodnie z ustaleniami planu,

d) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejących sieci napowietrznych wysokiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. e,

e) ustala się relokację i skablowanie wskazanej na rysunku planu istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania, przy czym do czasu relokacji dopuszcza się jej remont i przebudowę;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, a w przypadku braku takich możliwości technicznych dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi, wynikające z przepisów odrębnych w szczególności obowiązujących na terenie województwa;

12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

b) dopuszcza się zapatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz wbudowanych w budynki, które obsługują lub podziemnych,

c) możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno- ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru,

d) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w granice terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych lub w pozostałych terenach poza obszar wyznaczony pod zabudowę liniami zabudowy, zaś w przypadku braku takiej możliwości na inne tereny w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

e) możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,

f) możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,

g) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

13) w zakresie telekomunikacji ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie sieci przewodowej i sposób bezprzewodowy.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi dopuszcza się:

- a) dotychczasowe użytkowanie terenu,
- b) tymczasowe zjazdy z dróg do czasu ich docelowego zagospodarowania,
- c) przebudowy obiektów, bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy;

2) ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych (kioski, kontenery, namioty) – z wyjątkiem: wiat przystankowych, tymczasowych toalet publicznych, oraz obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu, oraz z dopuszczeniem w/w obiektów lokalizowanych na terenach publicznych - na czas imprez kulturalnych, sportowych, festynów, świąt;

3) dopuszcza się tymczasowe utwardzenie i zagospodarowanie dróg do czasu ich realizacji w układzie docelowym.

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

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

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

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 17. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wskazane na rysunku planu, które stanowią linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych;
- 2) ciągów pieszych;
- 3) kolei;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) cmentarza;
- 6) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Ustala się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 6, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „A”

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.1MW o powierzchni 4,1459 ha, A.2MW o powierzchni 1,3792 ha, A.3MW o powierzchni 0,6118 ha, A.4MW o powierzchni 1,1438 ha, A.5MW o powierzchni 1,5439 ha, A.6MW o powierzchni 0,9291 ha, A.7MW o powierzchni 1,1236 ha, A.8MW o powierzchni 0,3202 ha, A.9MW o powierzchni 0,1425 ha, A.10MW o powierzchni 3,0062 ha, A.11MW o powierzchni 1,1070 ha, A.12MW o powierzchni 5,0010 ha, A.13MW o powierzchni 1,3165 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się odstępy między budynkami lokalizowanymi przy obowiązującej linii zabudowy nie większe niż 20 m,
 - b) nakaz lokalizacji zabudowy w narożnikach wyznaczonych obowiązującymi liniami zabudowy,
 - c) na terenach: A.2MW, A.7MW, A.10MW wyznacza się obszar przestrzeni rekreacyjnej wolnej od zabudowy, zgodnie rysunkiem planu, którego sposób zagospodarowania określono w § 6 pkt 7,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,
 - f) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,35,
 - minimalna - 0,9,
 - g) wysokość zabudowy:
 - od 10 m do 14 m, z zastrzeżeniem terenów A.4MW i A.5MW, dla których od 10 m do 11,5 m,
 - hale garażowe lub ich części wystające poza obrys części mieszkalnej budynku - do 3 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do poziomu wierzchniej warstwy stropodachu lub tarasu;
 - h) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 23° do 40° na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²;
- 4) istniejący na terenach: A.1MW, A.7MW i A.12MW gazociąg średniego ciśnienia - przeznacza się do relokacji z terenu A.1MW oraz A.7MW zgodnie z §10 pkt 5 i 6, a na terenie A.12MW dopuszcza się jego pozostawienie z uwzględnieniem ograniczeń określonych w §10 pkt 3;
- 5) na terenach: A.1MW, A.2MW, A.3MW i A.4MW, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia określone w §10 pkt 1;
- 6) na terenach: A.1MW, A.2MW, A.4MW, A.9MW i A.11MW występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w §10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
- 7) w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na fragmentach terenów: A.2MW, A.11MW i A.12MW obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.14MW o powierzchni 0,8565 ha, A.15MW o powierzchni 1,7284 ha, A.16MW o powierzchni 0,4311 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa w formie małych domów mieszkalnych,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,50,

- minimalna - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9,5 m - dla budynków i ich części przekrytych dachami płaskimi,

- 11 m - dla budynków i ich części przekrytych dachami stromymi,

f) zasady kształtowania dachów:

- dachy płaskie,

- strome o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 42°, przy czym wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m, mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połaci dachowej, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 650 m²;

4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów A.14MW i A.15MW –z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.17MW/U o powierzchni 0,7876 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zgodnie z rysunkiem planu w zabudowie należy zlokalizować:

- przejścia bramowe,

- dominantę architektoniczną w strefie wskazanej na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,5,

- minimalna - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, z zastrzeżeniem wskazanej na rysunku planu strefy lokalizacji dominanty architektonicznej, dla której maksymalna wysokość zabudowy - 17,5 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 42° na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²;

4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) na fragmencie terenu, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia określone w § 10 pkt 1;

6) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

7) w granicach określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.18MW,U o powierzchni 0,5547 ha, A.19MW,U o powierzchni 0,5002 ha, A.20MW,U o powierzchni 1,1367 ha, A.21MW,U o powierzchni 1,0009 ha, A.22MW,U o powierzchni 2,2611 ha, A.23MW,U o powierzchni 0,4465 ha, A.24MW,U o powierzchni 0,7091 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa wielorodzinna może stanowić całość zabudowy lub być uzupełniona usługami nieuciążliwymi w poziomie parterów budynków przy zachowaniu udziału części usługowej w powierzchni całkowitej budynku, w którym jest zlokalizowana – maksimum 35%,

b) dopuszcza się odstępy między budynkami lokalizowanymi przy obowiązującej linii zabudowy nie większe niż 20 m,

c) nakaz lokalizacji zabudowy w narożnikach wyznaczonych obowiązującymi liniami zabudowy,

d) na terenach: A.18MW,U, A.20MW,U oraz A.22MW,U wyznacza się obszar przestrzeni rekreacyjnej wolnej od zabudowy, zgodnie rysunkiem planu, którego sposób zagospodarowania określono w § 6 pkt 7,

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

f) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,

g) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,35,

- minimalna - 0,9,

h) wysokość zabudowy:

- od 10 m do 14 m,

- hale garażowe lub ich części wystające poza obrys części mieszkalnej budynku - do 3 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do poziomu wierzchniej warstwy stropodachu lub tarasu,

i) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 23° do 42° na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²;

4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) na terenie „A.22MW,U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu A.23MW,U z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.25MW/MN o powierzchni 0,9491 ha, A.26MW/MN o powierzchni 1,8051 ha, A.27MW/MN o powierzchni 3,4060 ha, A.28MW/MN o powierzchni 1,3463 ha, A.29MW/MN o powierzchni 2,4560 ha, A.30MW/MN o powierzchni 0,8021 ha, A.31MW/MN o powierzchni 0,7735 ha, A.32MW/MN o powierzchni 1,6222 ha, A.33MW/MN o powierzchni 1,8231 ha, A.34MW/MN o powierzchni 0,7134 ha, A.35MW/MN o powierzchni 4,2452 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej:

- wielorodzinna - jako małych domów mieszkalnych,

- jednorodzinna wolnostojąca,

- jednorodzinna bliźniacza,
- jednorodzinna szeregową,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - maksimum 27%,
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej - maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,7,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem:

- zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 11 m, a w przypadku dachów płaskich – 9 m,
- wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 4 m;

g) zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 23° do 42°, dopuszczalna wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m, mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połaci dachowej,
- dopuszcza się dachy płaskie:
 - dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego przekrycia dachu,
 - dla małych domów mieszkalnych lub ich części,
 - dla parterowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części,

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 400 m², z zastrzeżeniem:

- a) dla małych domów mieszkalnych - 650 m²,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,
- c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m² dla działek skrajnych szeregu i 140 m² dla pozostałych działek;

4) na terenach: A.25MW/MN, A.26MW/MN i A.27MW/MN, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia określone w §10 pkt 1;

5) na terenach: A.25MW/MN, A.26MW/MN, A.27MW/MN, A.28MW/MN i A.29MW/MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w §10 pkt 2, z zastrzeżeniem §13 pkt 10 lit. c;

6) w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na fragmentach terenów A.28MW/MN i A.29MW/MN obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.36MN o powierzchni 3,6125 ha, A.37MN o powierzchni 0,9270 ha, A.38MN o powierzchni 0,5801 ha, A.39MN o powierzchni 0,7161 ha, A.40MN

o powierzchni 0,3255 ha, A.41MN o powierzchni 0,1894 ha, A.42MN o powierzchni 0,2253 ha, A.44MN o powierzchni 4,7568 ha, A.45MN o powierzchni 2,8571 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - szeregowa,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%, z zastrzeżeniem:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 27%, z zastrzeżeniem:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m² - 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
 - g) zasady kształtowania dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
 - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m², z zastrzeżeniem:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m² dla działek skrajnych szeregu i 140 m² dla pozostałych działek;
- 4) na terenie A.37MN, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia określone w § 10 pkt 1;
- 5) na terenie „A.37MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów A.36MN, A.41MN i A.42MN - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) na terenach A.36MN i A.44MN w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.43MN/U o powierzchni 0,9114 ha, A.46MN/U o powierzchni 4,9997 ha, A.47MN/U o powierzchni 1,3265 ha, A.48MN/U o powierzchni 1,5332 ha, A.49MN/U o powierzchni 0,7634 ha, A.50MN/U o powierzchni 1,5916 ha, A.51MN/U o powierzchni 0,4134 ha, A.52MN/U

o powierzchni 0,2099 ha, A.53MN/U o powierzchni 1,2444 ha, A.54MN/U o powierzchni 2,3975 ha, A.55MN/U o powierzchni 2,0000 ha, A.56MN/U o powierzchni 1,3491 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojąca,
- bliźniacza,
- szeregowa,
- dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w § 6 pkt 13,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,65,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m² - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m;

g) zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
- dla budynków gospodarczych i garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 140 m²,

d) dla zabudowy usługowej - 250 m²,

e) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m²;

4) na terenie A.46MN/U, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia określone w § 10 pkt 1;

5) na terenie „A.46MN/U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit c;

6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu A.50MN/U - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

7) na fragmencie terenu A.47MN/U w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.57U o powierzchni 0,2199 ha, A.58U o powierzchni 0,3887 ha, A.59U o powierzchni 0,3992 ha, A.60U o powierzchni 0,7125 ha, A.61U o powierzchni 1,2427 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej,

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działek budowlanych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %,

- na terenach A.57U, A.58U, A.60U, A.61U – minimum 20%,

- na terenie A.59U – minimum 10%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,2,

- minimalna - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

f) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m²;

4) na terenie „A.57U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów A.60U i A.61U – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.62UP o powierzchni 1,3462 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

a) edukacji,

b) opieki,

c) sportu i rekreacji,

d) kultury;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,5,

- minimalna - 0,25,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 4000 m²;

4) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.63UP o powierzchni 0,3919 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,
- b) zdrowia,
- c) opieki,
- d) kultury;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,25,
 - minimalna - 0,25;
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m,
- e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m².

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.64UP o powierzchni 0,5746 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,
- b) opieki,
- c) zdrowia,
- d) kultury;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,5,
 - minimalna - 0,25,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m;
- e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2500 m².

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.65ZP/US o powierzchni 0,9752 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz budynku obsługi higieniczno-sanitarnej,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 55%,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
- d) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,05,
 - minimalna – 0,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynku obsługi higieniczno-sanitarnej – 5 m,
- dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – 7 m,

f) zasady kształtowania dachów – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu –z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.66ZP o powierzchni 0,4059 ha, A.67ZP o powierzchni 0,1796 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z zachowaniem wartościowych drzew;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych retencjonujących wody opadowe w terenie A.66ZP;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85%;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania;
- 7) na terenie A.66ZP w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.68ZI o powierzchni 0,0572 ha, A.69ZI o powierzchni 0,1480 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%.

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „B”

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1MW o powierzchni 1,6200 ha, B.2MW o powierzchni 1,5019 ha, B.3MW o powierzchni 0,9611 ha, B.5MW o powierzchni 0,9836 ha i B.6MW o powierzchni 1,7205 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem jej powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,35,
 - minimalna - 0,9,
 - d) wysokość zabudowy:
 - od 10 m do 14 m,
 - hale garażowe lub ich części wystające poza obrys części mieszkalnej budynku - do 3 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do wierzchniej warstwy stropodachu lub tarasu,

e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 23° do 40° na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²;

4) istniejący na terenach: B.1MW i B.5MW gazociąg średniego ciśnienia - przeznaczają się do relokacji zgodnie z §10 pkt 5 i 6;

5) na fragmencie terenu B.2MW w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, na terenach: B.1MW i B.6MW obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.4MW o powierzchni 0,8464 ha, B.8MW o powierzchni 1,1668 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa w formie małych domów mieszkalnych,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem jej powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,50,

- minimalna - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m - dla budynków i ich części przekrytych dachami płaskimi,

- 11 m - dla budynków i ich części przekrytych dachami stromymi,

f) zasady kształtowania dachów:

- dachy płaskie,

- strome o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 23° do 42°, przy czym wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m, mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połąci dachowej, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego powierzchni dachu,

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 650 m²;

4) na terenie „B.8MW” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie B.8MW, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.20MW,U o powierzchni 0,5261 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa wielorodzinna może stanowić całość zabudowy lub być uzupełniona usługami nieuciążliwymi w poziomie parterów budynków przy zachowaniu udziału części usługowej w powierzchni całkowitej budynku, w którym jest zlokalizowana – maksimum 35%,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z §6 pkt 9,
- d) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,2,
 - minimalna - 0,25,
- e) wysokość zabudowy:
 - do 12,5 m,
 - hale garażowe lub ich części wystające poza obrys części mieszkalnej budynku - do 3 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do poziomu wierzchniej warstwy stropodachu lub tarasu,
- f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m²,

4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.7MW/MN o powierzchni 0,6263 ha, B.9MW/MN o powierzchni 0,7646 ha, B.10MW/MN o powierzchni 0,4985 ha, B.11MW/MN o powierzchni 0,4823 ha, B.12MW/MN o powierzchni 1,8976 ha, B.13MW/MN o powierzchni 3,5045 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej:

- wielorodzinna – jako małych domów mieszkalnych,
- jednorodzinna wolnostojąca,
- jednorodzinna bliźniacza,
- jednorodzinna szeregowa,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - maksimum 30%,
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej - maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - 1,2,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m² - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem:

- zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 11 m, a w przypadku dachów płaskich lub płaskich fragmentów zadaszeń – 10 m,
- zabudowy jednorodzinnej z dachami płaskimi – 7 m,
- wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 4 m;

g) zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 23° do 42°, dopuszczalna wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m, mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połaci dachowej,

- dopuszcza się dachy płaskie:

-- dla budynków gospodarczych i garażowych, na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego przekrycia dachu,

-- dla małych domów mieszkalnych lub ich części,

-- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 400 m², z zastrzeżeniem:

a) dla małych domów mieszkalnych - 650 m²,

b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,

c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m² dla działek skrajnych szeregu i 140 m² dla pozostałych działek;

4) na terenie „B.13MW/MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w §10 pkt 2, z zastrzeżeniem §13 pkt 10 lit. c;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów B.7MW/MN i B.11MW/MN – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

6) w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na fragmentach terenów: B.10MW/MN, B.11MW/MN i B.13MW/MN obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

7) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach: B.7MW/MN, B.9MW/MN, B.10MW/MN, B.11MW/MN, B.12MW/MN i B.13MW/MN, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.14MN o powierzchni 0,4785 ha, B.15MN o powierzchni 0,4028 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojąca,

- bliźniacza,

- szeregowa,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,

- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 27%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,

- zabudowy jednorodzinnej szeregowej - maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla której - 1,1,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m² - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,

g) zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
- dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m², z zastrzeżeniem:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 200 m² dla działek skrajnych szeregu i 140 m² dla pozostałych działek;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów - w terenie B.14MN zakaz obsługi z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-Z;

5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie B.15MN, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.16MN/U o powierzchni 3,4313 ha, B.17MN/U o powierzchni 1,7295 ha, B.18MN/U o powierzchni 3,6417 ha, B.19MN/U o powierzchni 3,9253 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w terenie B.16MN/U dopuszcza się dotychczasową lokalizację warsztatu samochodowego na działkach przylegających do terenu 77KDW pod warunkiem zamknięcia uciążliwości w granicach własnej działki;

3) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojąca,
- bliźniacza,
- szeregowa,
- dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w § 6 pkt 13 lit. a,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - minimum 40%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - minimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - maksimum 30%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - maksimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - 0,65,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż wskazana w punkcie 4 - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem:

- budynków jednorodzinnych z dachem płaskim - maksimum 7 m,
- zabudowy usługowej - maksimum 5 m,

- wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej - maksimum 4 m,

g) zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,

- dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 200 m²,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 140 m²,

d) dla zabudowy usługowej 250 m²,

e) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m²;

5) na terenie „B.16MN/U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie B.16MN/U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „C”

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.1MN o powierzchni 0,3892 ha, C.2MN o powierzchni 0,4673 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojąca,

- bliźniacza,

- szeregowa,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,

- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 27%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla której - 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m² - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,

g) zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,

- dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m², z zastrzeżeniem:

a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,

b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 200 m² dla działek skrajnych szeregu i 140 m² dla pozostałych działek;

4) na terenach C.1MN i C.2MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;

5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach: C.1MN i C.2MN obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

6) na terenach C.1.MN i C.2.MN w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.3MN/U o powierzchni 2,9273 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojąca,

- bliźniacza,

- szeregowa,

- dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w § 6 pkt 13 lit.a,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,65,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,1,

e) minimalna intensywność zabudowy: 0,5, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m² - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,

g) zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,

- dla budynków gospodarczych i garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m²,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 140 m²,
- d) dla zabudowy usługowej 250 m²,
- e) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m²;

4) na fragmencie terenu, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia określone w §10 pkt 1;

5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.4U o powierzchni 0,8478 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %,

b) powierzchni zabudowy - maksimum 40%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,5,

- minimalna - 0,5,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

e) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;

4) ustala się obowiązek realizacji zieleni w obszarze sytuowania zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu,

5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C.5U o powierzchni 0,1972 ha, C.6U o powierzchni 0,4381 ha, C.7U o powierzchni 0,8650 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %,

b) powierzchni zabudowy - maksimum 40%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,5,

- minimalna - 0,5,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

e) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;

4) ustala się obowiązek realizacji zieleni na terenach C.4U i C.5U w obszarze sytuowania zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu,

5) na terenie „C.6U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) na fragmentach terenów C.6U i C.7U w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

7) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach: C.4U, C.5U, C.6U i C.7U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

8) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, w terenach: C.4U i C.5U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.8U,MN o powierzchni 0,7709 ha, C.9U,MN o powierzchni 0,603 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa usługowa może stanowić całość zabudowy lub być uzupełniona zabudową mieszkaniową jednorodziną, na następujących warunkach:

- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy wolnostojącej lub jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

- zakazuje się realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej lub w przypadku etapowania prac budowlanych realizacji funkcji mieszkaniowej w pierwszym etapie, bez równoczesnej realizacji funkcji usługowej,

- udział powierzchni całkowitej części mieszkaniowej w zabudowie, nie może być większa niż 45% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 50%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,5,

- minimalna - 0,5, z zastrzeżeniem, że dla działek budowlanych większych niż 600 m² dopuszcza się minimalny wskaźnik - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,

f) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m²;

4) ustala się obowiązek realizacji zieleni na terenie C.9U,MN w obszarze sytuowania zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu;

5) na fragmencie terenu C.8U,MN w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach C.8U,MN i C.9U,MN, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.10ZP o powierzchni 0,6215 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;

2) zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;

4) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych retencjonujących wody opadowe;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;

6) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania.

7) na fragmencie terenu w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

8) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „D”

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D.1U o powierzchni 14,5031 ha, D.2U o powierzchni 5,2044 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30 %,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,5,
 - minimalna - 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 18,5 m,
 - e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) na terenie D.2U występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w §10 pkt 1;
- 5) na terenach „D.1U” i „D.2U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem §13 pkt 10 lit. c;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów D.1U i D.2U – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) na fragmencie terenu D.1U w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 8) w określonych na rysunku planu strefach ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza, w terenach D.1U i D.2U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: D.3ZI o powierzchni 0,1257 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%.
- 5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „E”

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E.1MN o powierzchni 2,4704 ha, E.2MN o powierzchni 2,1619 ha, E.3MN o powierzchni 2,5925 ha, E.4MN o powierzchni 2,9027 ha, E.5MN o powierzchni 0,6319 ha, E.6MN o powierzchni 0,9545 ha, E.7MN o powierzchni 1,1547 ha, E.8MN o powierzchni 0,6643 ha, E.9MN o powierzchni 2,0018 ha, E.10MN o powierzchni 1,1111 ha, E.11MN o powierzchni 1,9558 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - szeregowa,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%, z zastrzeżeniem:
 - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
 - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 27%, z zastrzeżeniem:
 - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 35%,
 - zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 45%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla której - 1,1,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m² - 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
 - g) zasady kształtowania dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
 - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m², z zastrzeżeniem:
 - a) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 200 m²,
 - b) zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m² dla działek skrajnych szeregu i 140 m² dla pozostałych działek;
 - 4) na terenach: E.2MN, E.3MN, E.4MN i E.6MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;
 - 5) na terenach „E.4MN”, „E.9MN”, E.10MN” i „E.11MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
 - 6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów: E.6MN, E.7MN, E.8MN i E.9MN – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
 - 7) na fragmentach terenów E.1MN, E.4MN, E.7MN, E.10MN i E.11MN w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- § 47.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E.12MN/U o powierzchni 0,2868 ha, E.13MN/U o powierzchni 1,0130ha, E.14MN/U o powierzchni 1,6933 ha, E.15MN/U o powierzchni 0,6914 ha, E.16MN/U o powierzchni 0,4106 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w §6 pkt 13,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%, z zastrzeżeniem:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- c) intensywność zabudowy:
- maksymalna – 0,8,
 - minimalna - 0,25,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,
- e) zasady kształtowania dachów:
- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
 - dla budynków gospodarczych i garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,
- c) dla zabudowy usługowej 250 m²,
- d) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m²;

4) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów E.12MN/U i E.13MN/U – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

5) na terenach „E.12MN/U” i „E.13MN/U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach E.12MN/U i E.13MN/U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: E.17U,MN o powierzchni 0,8958 ha, E.18U,MN o powierzchni 0,5338 ha, E.19U,MN o powierzchni 2,8124 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się dotychczasową lokalizację istniejącej zabudowy usługowej innej niż nieuciążliwa z możliwością jej przebudowy i rozbudowy pod warunkiem zamknięcia uciążliwości w granicach własnej działki;
- 3) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa usługowa może stanowić całość zabudowy lub być uzupełniona zabudową mieszkaniową jednorodziną, na następujących warunkach:
 - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej lub jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

- zakazuje się realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej lub w przypadku etapowania prac budowlanych realizacji funkcji mieszkaniowej w pierwszym etapie, bez równoczesnej realizacji funkcji usługowej,

- łączny udział części mieszkaniowej, nie może być większa niż 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 50%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,5,

- minimalna - 0,5,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m²;

5) na fragmencie terenu E.17U,MN w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E.20ZP o powierzchni 2,1619 ha, E.21ZP o powierzchni 0,2175 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej;

2) zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu E.21.ZP – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie E.21.ZP, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: E.22ZI o powierzchni 0,1552 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej;

2) zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „F”

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami F.1MN o powierzchni 2,2783 ha, F.2MN o powierzchni 1,8038 ha, F.3MN o powierzchni 3,2480 ha, F.4MN o powierzchni 1,4211 ha, F.5MN o powierzchni 1,6134 ha, F.6MN o powierzchni 2,1791 ha, F.7MN o powierzchni 3,6871 ha, F.8MN o powierzchni 1,7749 ha, F.9MN o powierzchni 2,8855 ha, F.10MN o powierzchni 1,2289 ha, F.11MN o powierzchni 1,3080 ha, F.12MN o powierzchni 0,8941 ha, F.13MN o powierzchni 1,5967 ha, F.14MN o powierzchni 0,7506 ha, F.15MN

o powierzchni 0,6390 ha, F.16MN o powierzchni 0,5545 ha, F.17MN o powierzchni 0,7273 ha, F.20MN o powierzchni 0,9838 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - szeregowa,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%, z zastrzeżeniem:
 - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
 - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 27%, z zastrzeżeniem:
 - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 35%,
 - zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 45%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla której - 1,1,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
 - g) zasady kształtowania dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
 - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m², z zastrzeżeniem:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m² dla działek skrajnych szeregu i 140 m² dla pozostałych działek;
 - 4) na terenach: „F.3MN”, „F.4MN”, „F.5MN”, „F.7MN”, „F.8MN”, „F.10MN”, „F.11MN”, „F.12MN”, „F.13MN”, „F.14MN”, „F.16MN”, „F.17MN” i „F.20MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
 - 5) na fragmentach terenów: F.2MN, F.3MN, F.6MN, F.7MN, F.10MN, F.11MN, F.12MN, F.13MN, F.14MN, F.15MN, F.16MN, F.17MN i F.20MN, w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- § 52.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami F.18MN/U o powierzchni 0,5683 ha, F.19MN/U o powierzchni 0,2757 ha, F.21MN/U o powierzchni 1,5096 ha, F.22MN/U o powierzchni 1,3975 ha, F.23MN/U o powierzchni 5,1539 ha, F.24MN/U o powierzchni 0,2309 ha, F.25MN/U o powierzchni 0,2977 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, z zastrzeżeniem, że na działce budowlanej z zabudową usługową nieuciążliwą dopuszcza się zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyłącznie wolnostojącego,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - minimum 35% dla działek skrajnych w szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,8, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, dla której
- maksimum 1,0,
- minimalna - 0,25,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,

e) zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
- dla budynków gospodarczych i garaży, budynków jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 140 m²,
- d) dla zabudowy usługowej 250 m²,
- e) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m²;

4) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie F.21MN/U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

5) na terenach F.18MN/U, F.19MN/U, F.21MN/U występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) na fragmentach terenów: F.18MN/U, F.19MN/U, F.21MN/U, w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F.26UP o powierzchni 2,5248 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,
- b) sportu i rekreacji,
- c) kultury,
- d) zdrowia,
- e) opieki;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,2,

- minimalna - 0,2,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m,

e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m².

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F.27ZP/US o powierzchni 3,0837 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;

2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz parkingów, budynków sanitariatów i szatni;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 5%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,05,

- minimalna - 0,0,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 5 m,

- dla budowli – 10m,

e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

4) nakaz realizacji ciągu pieszego, w miejscu wskazanym na rysunku planu;

5) nakaz realizacji ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu, z dopuszczeniem korekty lokalizacji przy zachowaniu ciągłości połączenia;

6) nakaz lokalizacji zbiornika wodnego retencjonującego wody opadowe w strefie wskazanej na rysunku planu;

7) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania;

8) dopuszczenie wydzielenia dojazdu do obsługi komunikacyjnej terenu D.1U;

9) dopuszczenie lokalizacji parkingu terenowego;

10) na terenie „F.27ZP/US” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem §13 pkt 10 lit. c;

11) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: F.28ZI o powierzchni 0,0756 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zieleni izolacyjnej;

2) zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%.

Rozdział 9.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „G”

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami G.1MN o powierzchni 1,9560 ha, G.2MN o powierzchni 2,4868 ha, G.3MN o powierzchni 2,3067 ha, G.4MN o powierzchni 1,2674 ha, G.5MN o powierzchni 1,8124 ha, G.6MN o powierzchni 2,5226 ha, G.7MN o powierzchni 4,5455 ha, G.8MN

o powierzchni 5,3271 ha, G.9MN o powierzchni 0,6971 ha, G.10MN o powierzchni 0,8561 ha, G.11MN o powierzchni 0,6485 ha, G.12MN o powierzchni 2,4592 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 27%, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - maksimum 35%,
 - d) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8
 - minimalna - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
 - f) zasady kształtowania dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
 - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m², z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²;
- 4) na terenach „G.6MN” i „G.7MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w §10 pkt 2, z zastrzeżeniem §13 pkt 10 lit. c;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów: G.1MN, G.2MN, G.3MN, – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) na fragmentach terenów: G.8MN, G.9MN, G.10MN, G.12MN w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami G.13MN/U o powierzchni 0,7314 ha, G.14MN/U o powierzchni 1,7972 ha, G.15MN/U o powierzchni 1,8321 ha, G.16MN/U o powierzchni 1,3659 ha, G.17MN/U o powierzchni 1,0101 ha, G.18MN/U o powierzchni 2,4759 ha, G.19MN/U o powierzchni 2,4759 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w § 6 pkt 13 lit. a,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%, z zastrzeżeniem:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,8,
- minimalna - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,

f) zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
- dla budynków gospodarczych i garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 600 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m²,
- c) dla zabudowy usługowej 500 m²,
- d) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m²;

4) na terenie G.13MN/U, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia określone w §10 pkt 1;

5) na terenie G.13MN/U występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;

6) na terenach „G.13MN/U” i „G.4MN/U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem §13 pkt 10 lit. c;

7) na fragmencie terenu G.16MN w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G.20UP o powierzchni 2,4297 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,
- b) zdrowia,
- c) kultury,
- d) sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna - 0,25,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m;

e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m².

§ 59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G.21ZP/US o powierzchni 0,8967 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz parkingów, budynków sanitariatów i szatni;
- 12) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 15%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,25,
 - minimalna - 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – 5 m,
 - dla budowli – 10m,
 - e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: G.22ZP o powierzchni 0,0912 ha, G.22ZP o powierzchni 1,1549 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu G.22ZP – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

Rozdział 10.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „H”

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami H.1ZŁ o powierzchni 19,0430 ha, H.2ZŁ o powierzchni 18,7115 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleń łąkowa;
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) terenowych urządzeń rekreacyjnych wyłącznie na terenie H.1ZŁ,
 - b) ścieżek pieszych przepuszczających wodę opadową,
 - c) drzew liściastych rodzimych gatunków wzdłuż ścieżek pieszych, przy zbiornikach wodnych, w sąsiedztwie urządzeń rekreacyjnych,
 - d) parkingu dla samochodów osobowych, na nie więcej niż 20 stanowisk, zlokalizowanego wyłącznie na terenie H.1ZŁ, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 10KD-L,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacja kanału deszczowego otwartego lub przekrytego z odprowadzeniem wód deszczowych do cieku Raduszka.
- 4) nakaz lokalizacji zbiornika wodnego retencjonującego wody opadowe w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynne:
 - a) w terenie H.1ZŁ - minimum 80%,
 - b) w terenie H.2ZŁ – minimum 90%;

6) na terenie „H.2Zł” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c.

Rozdział 11.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „I”

§ 62. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.1KP/U o powierzchni 2,3678 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren parkingu i usług związanych z obsługą cmentarza, z wyłączeniem usług, które nie mogą być lokalizowane na podstawie przepisów odrębnych w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 2) dopuszczenie parkingu wyłącznie w formie parkingu terenowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%, z nakazem obsadzenia parkingów drzewami liściastymi w ilości minimum 1 drzewo na każde 8 miejsc postojowych,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna - 0,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 7,5 m,
 - e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 500 m²;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 7) na fragmencie terenu w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.2ZI o powierzchni 0,5572 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 5) na terenie występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające technicznej pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) na fragmencie terenu w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 8) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 64. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.3ZC o powierzchni 24,1960 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren cmentarza;
- 2) dla terenu w części nie przeznaczonej pod realizację miejsc grzebalnych, nakaz zagospodarowania pod zieleń o charakterze urządzonym, komunikacją wewnętrzną w tym parkingami, obiektami małej architektury, z zastrzeżeniem:

- a) dopuszczenia lokalizacji budynku kostnicy, kolumbariów w dowolnej formie, domu przedpogrzebowego, kaplicy i budynku gospodarczego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji relokowanej magistrali wodociągowej wzdłuż granicy z terenem I.1KP/U w odległości nie mniejszej niż 6 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na terenie,
 - c) nakazu zagospodarowania zielenią zimozieloną pasa terenu wzdłuż granic cmentarza o szerokości minimum 1,5 m,
 - d) nakazu zaakcentowania głównych osi kompozycyjnych i ciągów komunikacyjnych w formie alei i szpalerów drzew;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na terenie ograniczają obszar sytuowania obiektów kubaturowych oraz obiektów grzebalnych,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
 - d) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna - 0,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków kostnicy i domu przedpogrzebowego – 8 m,
 - dla budynku kaplicy – 15 m,
 - dla budynku gospodarczego – 5 m;
 - f) zasady kształtowania dachów:
 - strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° z dopuszczeniem dachów łukowych,
 - kolorystyka pokrycia dachów wyłącznie w odcieniach szarości,
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – dopuszczenie obsługi z drogi 2KD-L poprzez teren I.1KP/U;
- 6) na terenie występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;
- 7) do czasu relokacji i skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
- 8) do czasu relokacji gazociągu średniego ciśnienia lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) do czasu relokacji istniejącej magistrali wodociągowej DN 600 występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów ochronnych od przewodów magistralnych określone w § 10 pkt 3, z zastrzeżeniem § 13 pkt 7 lit. d;
- 10) na fragmentach terenu w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 11) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH, TERENY CIĄGÓW PIESZYCH, TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 65. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W o powierzchni 0,2424 ha, 2W o powierzchni 0,5710 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - wody powierzchniowe;
- 2) nakaz pozostawienia terenu jako biologicznie czynnego z dopuszczeniem:
 - a) budowy kładek pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) budowy przepustów dla sieci infrastruktury technicznej,
 - c) regulacji koryta z zakazem jego obetonowania;
- 3) na terenie 1W w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 66. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-G o powierzchni 3,6712 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy głównej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu,
 - b) ścieżka rowerowa – co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,
 - e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 44 m do 47 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 67. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z o powierzchni 0,4882 ha, 2KD-Z o powierzchni 6,3424 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) jedna jezdnia dwupasmowa w pasie drogi 1KD-Z, dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu lub jedna jezdnia o czterech pasach ruchu – w pasie drogi 2KD-Z,
 - b) ścieżka rowerowa – wydzielona po jednej stronie jezdni, dopuszcza się ścieżki jednokierunkowe po każdej stronie jezdni,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,
 - e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych,
 - f) w terenie 2KD-Z nakaz realizacji przebiegu ścieżki rowerowej i chodnika w rejonie wskazanym na rysunku planu, przy zachowaniu ciągłości połączenia odcinków ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew zlokalizowanych w pasach drogowych 1KD-L i 2KD-L po dwóch stronach drogi 2KD-Z;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi:
 - a) 1KD-Z - do 42 m, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,
 - b) 2KD-Z - od 26 m do 30 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 4) na terenie 2KD-Z w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 68. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD-Z o powierzchni 4,7387 ha, 4KD-Z o powierzchni 4,5314 ha, 5KD-Z o powierzchni 0,6997 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

- b) ścieżka rowerowa – co najmniej po jednej stronie jezdni,
- c) obustronne chodniki,
- d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,
- e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych,
- f) w terenie 4KD-Z nakaz realizacji przebiegu ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, przy zachowaniu ciągłości połączenia odcinków ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew zlokalizowanych w pasie drogowym 2KD-L i na terenie F.27ZP/US po dwóch stronach drogi 4KD-Z;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi:

- a) 3KD-Z - 25 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- b) 4KD-Z – od 25 m do 35 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- c) 5KD-Z - 35 m;

4) na terenie 4KD-Z w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 69. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L o powierzchni 2,6052 ha, 2KD-L o powierzchni 2,0731 ha ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- b) nakaz realizacji dwukierunkowej ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew na następujących zasadach:
 - w rejonie wskazanym na rysunku planu, z dopuszczeniem korekty lokalizacji, przy zachowaniu ciągłości połączenia,
 - aleja drzew zlokalizowana w sposób oddzielający jezdnię od ścieżki rowerowej i chodnika, a w miejscach, gdzie warunki techniczne i terenowe umożliwiają wraz z liniowymi obiektami retencjonującymi wody opadowe przebiegającymi wzdłuż jej przebiegu, takimi jak odkryte rowy,

- c) obustronne chodniki,
- d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,
- e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi:

- a) 1KD-L - 25 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- b) 2KD-L – 25 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

4) w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 70. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD-L o powierzchni 0,7182 ha, 4KD-L o powierzchni 0,1227 ha, 5KD-L o powierzchni 1,1244 ha, 6KD-L o powierzchni 1,1608 ha, 7KD-L o powierzchni 1,6561 ha, 8KD-L o powierzchni 0,7659 ha, 9KD-L o powierzchni 1,1722 ha, 10KD-L o powierzchni 2,0721 ha, 11KD-L o powierzchni 0,0995 ha ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- b) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
- c) obustronne chodniki,
- d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,

e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych,

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi:

a) 3KD-L – do 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

b) 4KD-L – do 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

c) 5KD-L - od 12 m do 14 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

d) 6KD-L - do 16 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

e) 7KD-L - 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

f) 8KD-L – od 15 m do 16 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

g) 9KD-L – od 15 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

h) 10KD-L – do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

i) 11KD-L - 6 m, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu;

4) na terenach 7KD-L, 8KD-L i 10KD-L w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 71. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D o powierzchni 0,4380 ha, 2KD-D o powierzchni 0,7008 ha, 3KD-D o powierzchni 0,1488 ha, 4KD-D o powierzchni 0,6687 ha, 5KD-D o powierzchni 0,3247 ha, 6KD-D o powierzchni 0,2009 ha, 7KD-D o powierzchni 0,6183 ha, 8K-D o powierzchni 0,4816 ha, 9KD-D o powierzchni 0,4112 ha, 10KD-D o powierzchni 0,3162 ha, 11KD-D o powierzchni 0,6808 ha, 12KD-D o powierzchni 0,0576 ha, 13KD-D o powierzchni 0,3361 ha, 14KD-D o powierzchni 0,0778 ha, 15KD-D o powierzchni 0,3740 ha, 16KD-D o powierzchni 0,3494 ha, 17KD-D o powierzchni 0,7116 ha, 18KD-D o powierzchni 0,2549 ha, 19KD-D o powierzchni 0,2956 ha, 20KD-D o powierzchni 0,5518 ha, 21KD-D o powierzchni 0,1232 ha, 22KD-D o powierzchni 1,5000 ha, 23KD-D o powierzchni 0,2858 ha, 24KD-D o powierzchni 0,2726 ha, 25KD-D o powierzchni 0,2843 ha, 26KD-D o powierzchni 0,2486 ha, 27KD-D o powierzchni 0,4537 ha, 28KD-D o powierzchni 0,5282 ha, 29KD-D o powierzchni 0,4130 ha, 30KD-D o powierzchni 0,3533 ha, 31KD-D o powierzchni 0,1538 ha, 32KD-D o powierzchni 0,7280 ha, 33KD-D o powierzchni 0,2887 ha, 34KD-D o powierzchni 0,2982 ha, 35KD-D o powierzchni 0,1984 ha, 36KD-D o powierzchni 0,2747 ha, 37KD-D o powierzchni 0,9793 ha, 38KD-D o powierzchni 0,1240 ha, 39KD-D o powierzchni 0,2656 ha, 40KD-D o powierzchni 0,6973 ha, 41KD-D o powierzchni 0,6172 ha, 42KD-D o powierzchni 0,7538 ha, 43KD-D o powierzchni 0,4805 ha, 44KD-D o powierzchni 0,6171 ha, 45KD-D o powierzchni 0,4967 ha, 46KD-D o powierzchni 0,1353 ha, 47KD-D o powierzchni 0,5409 ha, 48KD-D o powierzchni 0,4591 ha, 49KD-D o powierzchni 0,2826 ha, 50KD-D o powierzchni 0,9556 ha, 51KD-D o powierzchni 0,2267 ha, 52KD-D o powierzchni 0,1893 ha, 53KD-D o powierzchni 0,1305 ha, 54KD-D o powierzchni 0,2022 ha, 55KD-D o powierzchni 0,1495 ha, 56KD-D o powierzchni 0,2325 ha, 57KD-D o powierzchni 1,0859 ha, 58KD-D o powierzchni 0,1622 ha, 59KD-D o powierzchni 0,1676 ha, 60KD-D o powierzchni 0,1480 ha, 61KD-D o powierzchni 0,9561 ha, 62KD-D o powierzchni 0,2775 ha, 63KD-D o powierzchni 0,2780 ha, 64KD-D o powierzchni 0,1621 ha, 65KD-D o powierzchni 0,4177 ha, 66KD-D o powierzchni 0,7043 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

b) obustronne chodniki,

c) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,

d) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych,

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla dróg:

- a) 16KD-D - 6 m, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,
- b) 50KD-D - od 7,5 m do 37,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- c) 49KD-D - 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- d) 48KD-D - od 9,5 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- e) 12KD-D, 14KD-D, 35KD-D - 10 m,
- f) 13KD-D, 33KD-D, 34KD-D, 54KD-D, 64KD-D - 10 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań,
- g) 2KD-D, 63KD-D - od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- h) 36KD-D - od 10 m do 13 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- i) 46KD-D - od 10 m do 15 m,
- j) 23KD-D - od 10 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- k) 39KD-D - od 10 m do 17,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- l) 30KD-D - od 10 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- m) 53KD-D - od 10 m do 26 m,
- n) 29KD-D, 65KD-D - od 11 m do 13 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- o) 3KD-D, 6KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 51KD-D, 55KD-D - 12 m,
- p) 1KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 11KD-D, 15KD-D, 22KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 38KD-D, 40KD-D, 44KD-D, 45KD-D, - 12 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań,
- q) 7KD-D - 12 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,
- r) 60KD-D - od 12,1 m do 12,5 m,
- s) 41KD-D - od 12 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- t) 47KD-D - od 12 m do 40 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- u) 37KD-D - 13,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- v) 61KD-D - od 14,8 do 21,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- w) 10KD-D - do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,
- x) 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 28KD-D, 42KD-D, 43KD-D, 56KD-D, 58KD-D, 59KD-D - 15 m,
- y) 17KD-D, 20KD-D, 52KD-D, 57KD-D, 62KD-D - 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- z) 66KD-D - 25 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

4) na terenach 11KD-D, 13KD-D, 22KD-D, 26KD-D, 37KD-D, 39KD-D, 41KD-D, 44KD-D, 48KD-D, 53KD-D, 57KD-D, 65KD-D w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 72. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW o powierzchni 0,0768 ha, 2KDW o powierzchni 0,0984 ha, 3KDW o powierzchni 0,0849 ha, 4KDW o powierzchni 0,0571 ha, 5KDW o powierzchni 0,0552 ha, 6KDW o powierzchni 0,0547 ha, 7KDW o powierzchni 0,0532 ha, 8KDW o powierzchni 0,0738 ha, 9KDW o powierzchni 0,1311 ha, 10KDW o powierzchni 0,3115 ha, 11KDW o powierzchni 0,2861 ha, 12KDW o powierzchni 0,2606 ha, 13KDW o powierzchni 0,1014 ha, 14KDW o powierzchni 0,1159 ha, 15KDW o powierzchni 0,0318 ha, 16KDW o powierzchni 0,0432 ha, 17KDW o powierzchni 0,0731 ha, 18KDW o powierzchni 0,0638 ha, 19KDW o powierzchni 0,2003 ha, 20KDW o powierzchni 0,2383 ha, 21KDW o powierzchni 0,058 ha, 22KDW o powierzchni 0,2108 ha, 23KDW o powierzchni 0,2097 ha, 24KDW o powierzchni 0,1104 ha, 25KDW o powierzchni 0,1014 ha, 26KDW o powierzchni 0,1001 ha, 27KDW o powierzchni 0,1004 ha, 28KDW o powierzchni 0,0672 ha, 29KDW o powierzchni 0,0673 ha, 30KDW

o powierzchni 0,0670 ha, 31KDW o powierzchni 0,1476 ha, 32KDW o powierzchni 0,0745 ha, 33KDW
o powierzchni 0,2662 ha, 34KDW o powierzchni 0,0449 ha, 35KDW o powierzchni 0,0324 ha, 36KDW
o powierzchni 0,1504 ha, 37KDW o powierzchni 0,1401 ha, 38KDW o powierzchni 0,1685 ha, 39KDW
o powierzchni 0,0438 ha, 40KDW o powierzchni 0,1687 ha, 41KDW o powierzchni 0,0756 ha, 42KDW
o powierzchni 0,1217 ha, 43KDW o powierzchni 0,0509 ha, 44KDW o powierzchni 0,0714 ha, 45KDW
o powierzchni 0,1804 ha, 46KDW o powierzchni 0,0325 ha, 47KDW o powierzchni 0,0987 ha, 48KDW
o powierzchni 0,3624 ha, 49KDW o powierzchni 0,0874 ha, 50KDW o powierzchni 0,1736 ha, 51KDW
o powierzchni 0,0233 ha, 52KDW o powierzchni 0,0592 ha, 53KDW o powierzchni 0,0856 ha, 54KDW
o powierzchni 0,1219 ha, 55KDW o powierzchni 0,3644 ha, 56KDW o powierzchni 0,0632 ha, 57KDW
o powierzchni 0,0588 ha, 58KDW o powierzchni 0,1649 ha, 59KDW o powierzchni 0,1114 ha, 60KDW
o powierzchni 0,1032 ha, 61KDW o powierzchni 0,1007 ha, 62KDW o powierzchni 0,0895 ha, 63KDW
o powierzchni 0,0666 ha, 64KDW o powierzchni 0,2264 ha, 65KDW o powierzchni 0,0825 ha, 66KDW
o powierzchni 0,1534 ha, 67KDW o powierzchni 0,1837 ha, 68KDW o powierzchni 0,0968 ha, 69KDW
o powierzchni 0,0931 ha, 70KDW o powierzchni 0,1594 ha, 71KDW o powierzchni 0,1877 ha, 72KDW
o powierzchni 0,1322 ha, 73KDW o powierzchni 0,0506 ha, 74KDW o powierzchni 0,1196 ha, 75KDW
o powierzchni 0,2041 ha, 76KDW o powierzchni 0,1718 ha, 77KDW o powierzchni 0,0946 ha, 78KDW
o powierzchni 0,3345 ha, 79KDW o powierzchni 0,0182 ha, 80KDW o powierzchni 0,1529 ha, 81KDW
o powierzchni 0,1334 ha ustala się:

1) przeznaczenie - drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) ulice jednoprzestrzenne, w przypadku 10 m i większej szerokości pasa drogi dopuszcza się wyodrębnienie chodników od jezdni,
- b) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,
- c) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych, w szczególności w terenie 77KDW umożliwia się pozostawienie istniejących urządzeń związanych z infrastrukturą kanalizacyjną;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla dróg:

- a) 79KDW - 4 m, z placem do zawracania,
- b) 16KDW - 5 m,
- c) 77KDW – od 5 do 8 m,
- d) 62KDW – od 5 m do 10 m, z placem do zawracania,
- e) 60KDW – od 5 m do 10 m, z placem do zawracania i z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- f) 15KDW, 35KDW - 6 m,
- g) 51KDW od 6 m do 8 m,
- h) 20KDW - od 6 m do 10 m,
- i) 14KDW – od 6 m do 10 m, z placem do zawracania,
- j) 13KDW, 31KDW – 7 m, z placem do zawracania,
- k) 36KDW – 7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- l) 18KDW, 24KDW, 25KDW, 42KDW, 68KDW, 69KDW - 8 m,
- m) 17KDW, 23KDW, 32KDW, 41KDW, 43KDW, 44KDW, 46KDW, 52KDW, 53KDW, 55KDW - 8 m, z placem do zawracania,
- n) 21KDW, 22KDW- 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- o) 9KDW, 39KDW, 47KDW - 8 m, z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- p) 48KDW - od 8 m do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- q) 38KDW, 78KDW - od 8,5 do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- r) 76KDW – od 9 do 10,5 m, z placem do zawracania,

- s) 10KDW, 11KDW, 12KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 40KDW, 54KDW – 10 m,
- t) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 58KDW, 59KDW, 61KDW, 63KDW, 71KDW, 72KDW, 74KDW, 75KDW- 10 m, z placem do zawracania,
- u) 19KDW, 56KDW, 57KDW, 81KDW - 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- v) 37KDW, 64KDW, 65KDW, 80KDW - 10 m, z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- w) 8KDW, 73KDW - 11 m, z placem do zawracania,
- x) 49KDW, 50KDW - 11 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- y) 6KDW, 45KDW - 12 m,
- z) 70KDW - 12 m, z placem do zawracania,
- aa) 33KDW - 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- bb) 34KDW – 12,5 m,
- cc) 66KDW, 67KDW - 15 m, z placem do zawracania;

4) na terenach 17KDW, 20KDW, 26KDW, 38KDW, 40KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 70KDW, 71KDW, 72KDW, 74KDW i 78KDW w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 73. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDP o powierzchni 0,1227 ha, 2KDP o powierzchni 0,2052 ha, 3KDP o powierzchni 0,1923 ha, 4KDP o powierzchni 0,3411 ha, 5KDP o powierzchni 0,0192 ha, 6KDP o powierzchni 0,0086 ha, 7KDP o powierzchni 0,0173 ha, 8KDP o powierzchni 0,0799 ha, 9KDP o powierzchni 0,0266 ha, 10KDP o powierzchni 0,0203 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciągi piesze;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) jednoprzestrzenny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy, przy czym na ciągach o szerokości 10 m nawierzchnia części dla ruchu rowerowego inna, niż dla części dla ruchu pieszego,
 - b) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, ciągu pieszego:
 - a) 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP – 3 m,
 - b) 10KDP – 5 m,
 - c) 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP – 10 m.

4) na terenach 1KDP, 7KDP i 8KDP w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 74. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1TK o powierzchni 1,6834 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren kolei;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) realizację infrastruktury kolejowej,
 - b) utrzymanie istniejącej zabytkowej linii kolei wąskotorowej Koszalin – Świelino wraz z infrastrukturą towarzyszącą wpisanej do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nazwą „Koszalińska Kolejka Wąskotorowa: linia Koszalin-Świelino-Bobolice” nr A-50 z dnia 27.07.2000 r.
 - c) dopuszczenie realizacji dróg, krzyżujących się z linią kolei, przy zachowaniu kontynuacji parametrów i zagospodarowania dróg oraz linii kolejowych określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszczenie sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych.

§ 75. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1IE o powierzchni 0,0025 ha, 2IE o powierzchni 0,0047 ha, 3IE o powierzchni 0,0018 ha, 4IE o powierzchni 0,0023 ha, 5IE o powierzchni 0,0178 ha, 6IE o powierzchni 0,0075 ha, 7IE o powierzchni 0,0025 ha, 8IE o powierzchni 0,0037 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe i urządzenia związane z infrastrukturą energetyczną;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) realizacja zabudowy stacji - w formie kontenerowej,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,
 - d) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,8,
 - minimalna - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
 - f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 15 m².
- 4) na terenie 2IE w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

§ 76. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE/IK o powierzchni 0,0026 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe i urządzenia związane z infrastrukturą energetyczną lub przepompownie ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) realizacja zabudowy stacji - w formie kontenerowej,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,
 - d) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,8,
 - minimalna - 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
 - f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 15 m².

§ 77. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IK o powierzchni 0,0024 ha, 2IK o powierzchni 0,0025 ha, 3IK o powierzchni 0,0025 ha, 4IK o powierzchni 0,0024 ha, 5IK o powierzchni 0,0025 ha, 6IK o powierzchni 0,0070 ha, 7IK o powierzchni 0,0067 ha, 8IK o powierzchni 0,0035 ha, 9IK o powierzchni 0,0025 ha, 10IK o powierzchni 0,0028 ha, 11IK o powierzchni 0,0100 ha, 12IK o powierzchni 0,0026 ha, 13IK o powierzchni 0,0025 ha, 14IK o powierzchni 0,0017 ha, 15IK o powierzchni 0,0415 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa i urządzenia związane z infrastrukturą kanalizacyjną - podziemne, z dopuszczeniem wystawiania ponad przylegający teren nie wyżej, niż 150 cm,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,
 - d) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,8,

- minimalna - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnym kształcie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 15 m².

4) na terenie 11IK w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 78. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT o powierzchni 0,0211 ha ustala się:

1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – wieża telekomunikacyjna;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) realizacja zabudowy i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,8,

- minimalna - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, z wyjątkiem budowli, dla których dopuszcza się wysokość - 30 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnym kształcie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 15 m².

Rozdział 13. USTALENIA KOŃCOWE

§ 79. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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

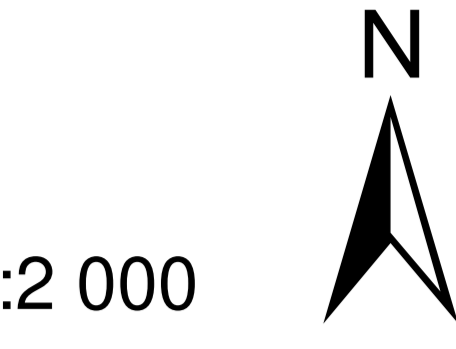
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Koszalinie
Jan Kuriata

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SARZYNA W KOSZALINIE



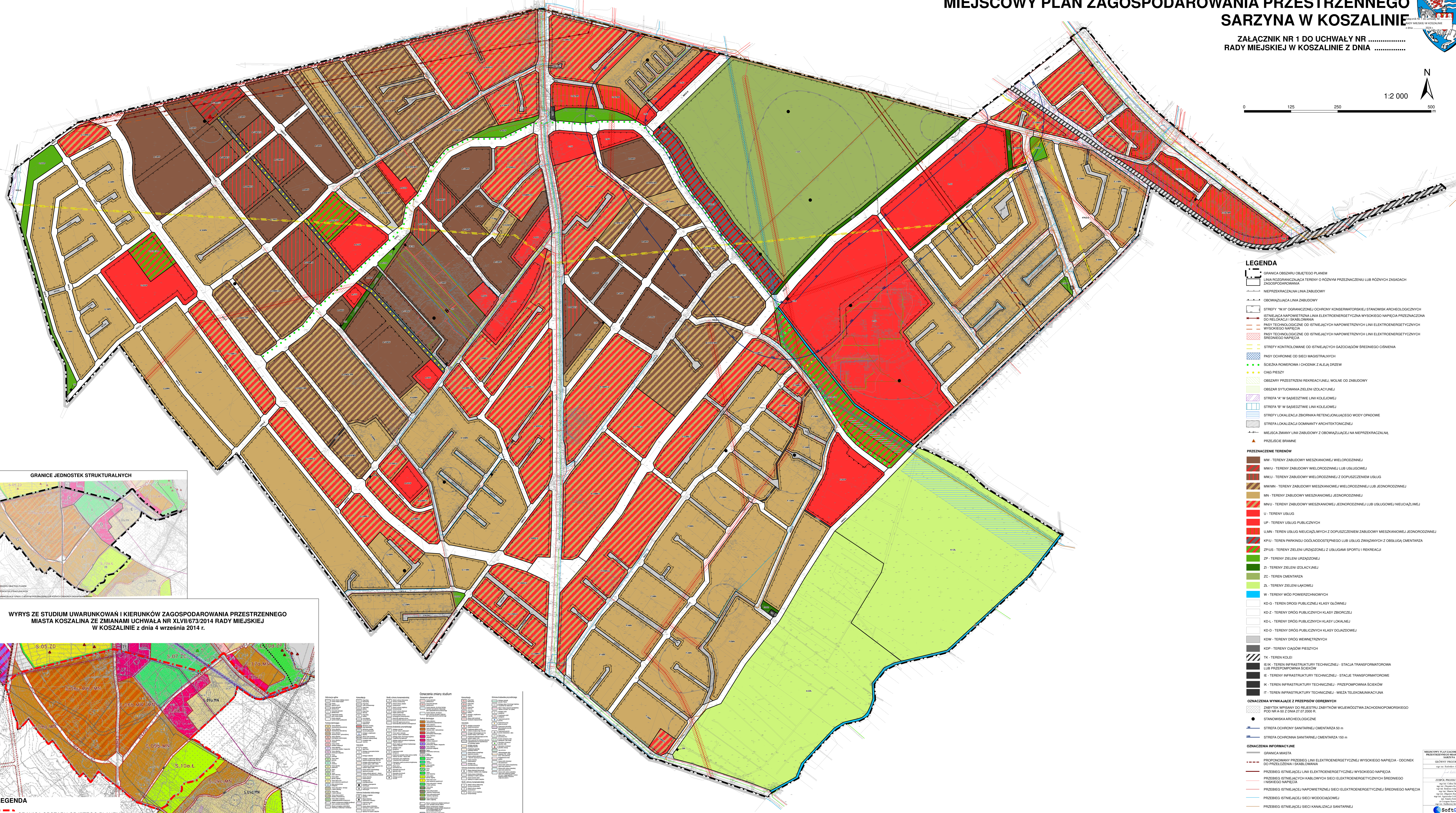
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE Z DNIA

.....



1:2 000

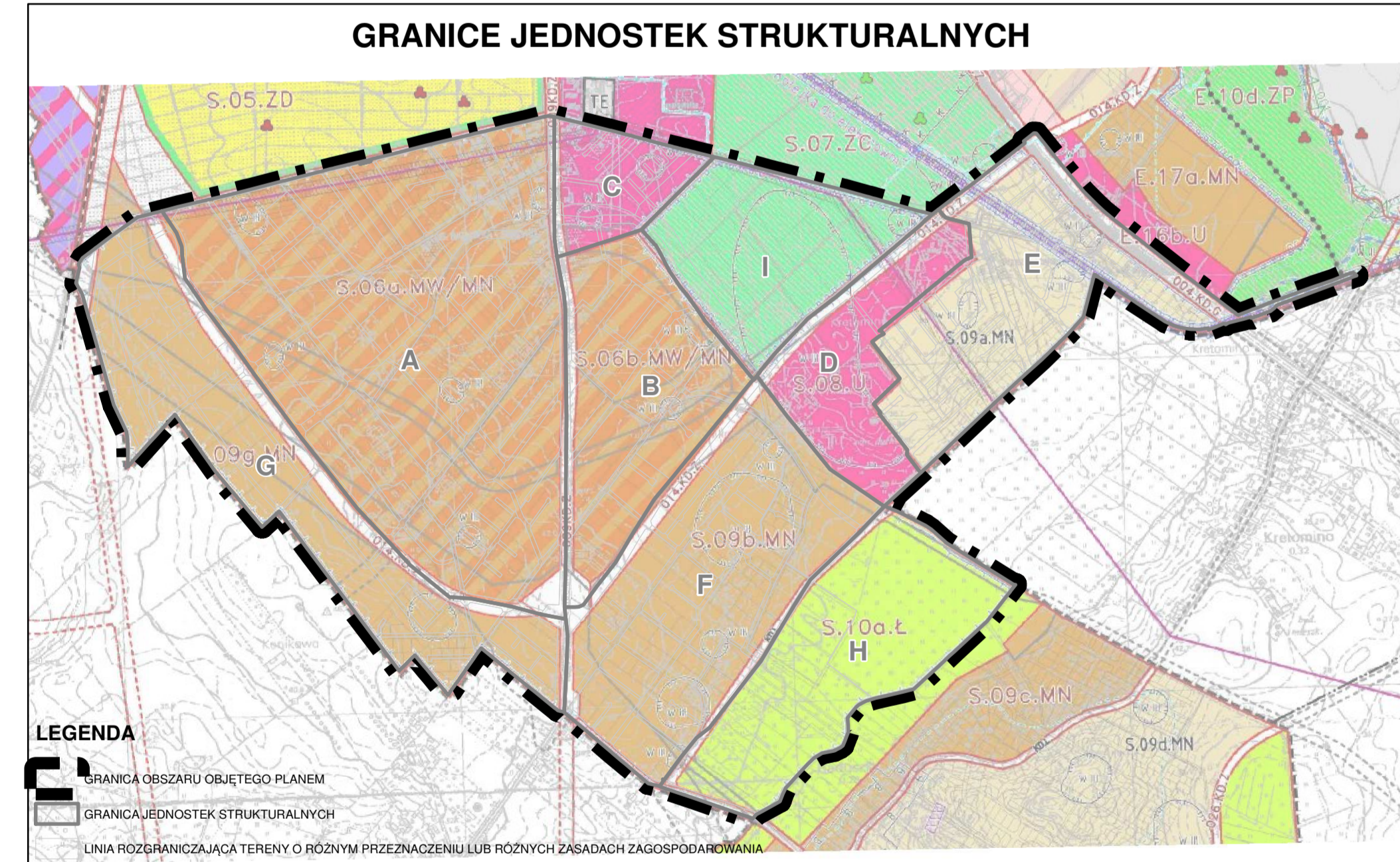
0 125 250 500



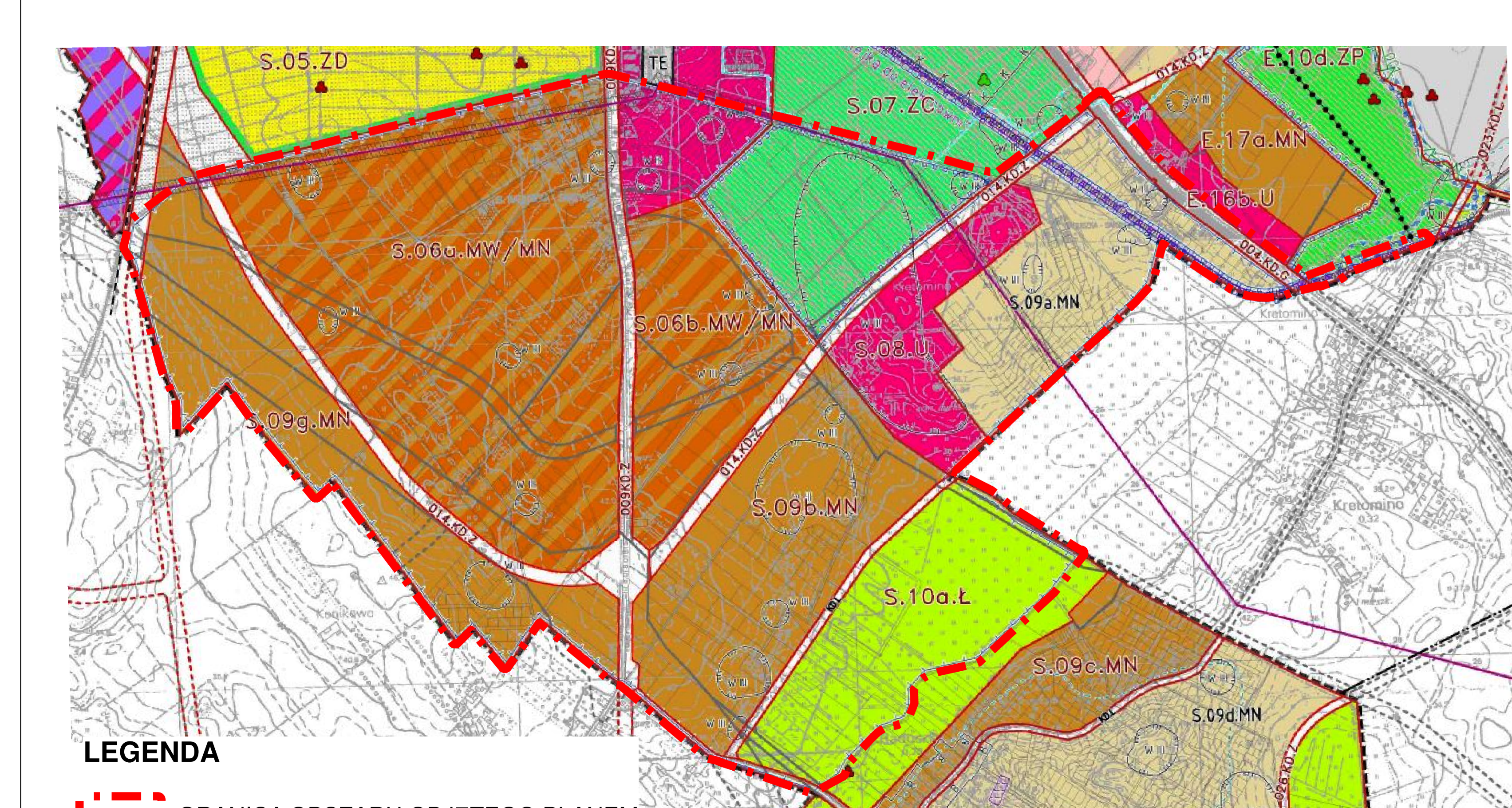
LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA OGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEMOŻLIWA LINIA ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - STREFY "W" OGRANICZONELI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA PRZEZNACZONA DO REKONSTRUKCJI I SKALOWANIA
 - PASY TECHNOLOGICZNE OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - PASY TECHNOLOGICZNE OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - STREFY KONTROLOWANE OD ISTNIEJĄCYCH GAZOCIĄGÓW ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
 - PASY OCHRONNE OD SIECI MAGISTRALNYCH
 - ŚCIEŻKA ROZWEROWA I CHODNIK Z ALEJĄ DRZEW
 - CIĄG PIESZY
 - OBZASY PRZESTRZENI REKREACYJNEJ WOLNE OD ZABUDOWY
 - OBZAR SITUOWANA ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - STREFA "A" W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
 - STREFA "B" W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
 - STREFY LOKALIZACJI ZBIORNIKI RETENCYJNOJĄCEJ WODY OPADOWE
 - STREFA LOKALIZACJI DOMINANTY ARCHITEKTONICZNEJ
 - MIJSCA ZMIANY LINII ZABUDOWY Z OBOWIĄZUJĄCĄ NIEMOŻLIWA
 - PRZEJŚCIE BRAMNE
- ### PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
 - MWU - TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
 - MWLU - TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - MW/MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB JEDNORODZINNEJ
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ NIEMOŻLIWEJ
 - U - TERENY USŁUG
 - UP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
 - U/MN - TERENY USŁUG NIEMOŻLIWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - KPUL - TERENY PARKINGU OGÓLNOODOSTĘPNEGO LUB USŁUG ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ CLIENTARZA
 - ZPIUS - TERENY ZIELENI URZĄDZOWEJ Z USŁUGAMI SPORTU I REKREACJI
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZOWEJ
 - ZI - TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - ZC - TERENY CMENTARZA
 - ZL - TERENY ZIELENI ŁĄKOWEJ
 - W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - KD-G - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
 - KD-Z - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
 - KD-L - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
 - KD-D - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDP - TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
 - TK - TERENY KOLEI
 - IEK - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA TRANSFORMATOROWA LUB PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
 - IE - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJE TRANSFORMATOROWE
 - IK - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
 - IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WIEŻA TELEKOMUNIKACYJNA
- ### OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODOBRENYCH
- ZABYTEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO POD NR A-S-16 Z DNIA 17.02.2008 R.
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 50 m
 - STREFA OCHRONNA SANITARNEJ CMENTARZA 150 m
- ### OZNACZENIA INFORMACYJNE
- GRANICA MIASTA
 - PROPOZYCYJNY PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA - ODODNEK DO PRZEŁOŻENIA I SKALOWANIA
 - PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH KABLOWYCH SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO I NISZKIEGO NAPIĘCIA
 - PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ SIECI WODOCIĄDOWEJ
 - PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
 - PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ

GRANICE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSZALINA ZE ZMIANAMI UCHWAŁĄ NR XLVIII/673/2014 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE z dnia 4 września 2014 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Symbol	Opis
[Symbol]	Opis symbolu
[Symbol]	Opis symbolu
[Symbol]	Opis symbolu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SARZYNA
GŁÓWNY PROJEKTANT
ZESKŁ PROJEKTANTÓW

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Koszalinie stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie wpłynęło 49 uwag.

§ 1. Dla uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada 2022 r. do 14 grudnia 2022 r. (termin składania uwag: do 30 grudnia 2022 r.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **1** z dnia 21.11.2022 r. dotyczącej terenów A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW; A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, które zakłada w jednostkach strukturalnych o symbolach S.6a.MW/MN i S.06b.MW/MN - mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Z uwagi na powyższe w granicach ww. jednostek w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnej powierzchni. Wyznaczone w strefie centralnej, obszaru objętego projektem planu, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (m.in. na terenach A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w poziomie parteru (m.in. na terenach A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U) stanowią kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych w planie symbolami A.11MW i A.12MW. Kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejący sposób użytkowania terenu zapewnia wytworzenie w przyszłości dobrze funkcjonującego i atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego oraz spełnia wymagania Studium.

Program funkcjonalny osiedla uzupełniają tereny przeznaczone pod usługi, w tym usługi publiczne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny usług podstawowych np. teren A.62UP przeznaczony pod budowę szkoły i teren A.65ZP/US przeznaczony pod zielenią urządzoną, teren sportu i rekreacji. Wyznaczenie terenów pod realizację infrastruktury społecznej pozwoli stworzyć spójną wielofunkcyjną, samodzielną jednostkę mieszkalną o harmonijnej kompozycji urbanistycznej.

Zabudowa wielorodzinna intensywna została zgrupowana w jeden zespół uzupełniony usługami, o których mowa wyżej. Zaprojektowany układ komunikacyjny oddziela tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obawy mieszkańców domów jednorodzinnych o nadmierne uciążliwości wynikające z bliskiej odległości przyszłej zabudowy wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w kontekście powyższego i nie mogą zostać uwzględnione.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **2** z dnia 21.11.2022 r. dotyczącej terenów A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW; A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, które zakłada w jednostkach strukturalnych o symbolach S.6a.MW/MN i S.06b.MW/MN - mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Z uwagi na powyższe w granicach ww. jednostek w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnej powierzchni. Wyznaczone w strefie centralnej, obszaru objętego projektem planu, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (m.in. na terenach A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w poziomie parteru (m.in. na terenach A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U) stanowią kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych w planie symbolami A.11MW i A.12MW. Kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejący sposób użytkowania terenu zapewnia wytworzenie w przyszłości dobrze funkcjonującego i atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego oraz spełnia wymagania Studium.

Program funkcjonalny osiedla uzupełniają tereny przeznaczone pod usługi, w tym usługi publiczne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny usług podstawowych np. teren A.62UP przeznaczony pod budowę szkoły i teren A.65ZP/US przeznaczony pod zielenią urządzonej, teren sportu i rekreacji. Wyznaczenie terenów pod realizację infrastruktury społecznej pozwoli stworzyć spójną wielofunkcyjną, samodzielną jednostkę mieszkalną o harmonijnej kompozycji urbanistycznej.

Zabudowa wielorodzinna intensywna została zgrupowana w jeden zespół uzupełniony usługami o których mowa wyżej. Zaprojektowany układ komunikacyjny oddziela tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obawy mieszkańców domów jednorodzinnych o nadmierne uciążliwości wynikające z bliskiej odległości przyszłej zabudowy wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w kontekście powyższego i nie mogą zostać uwzględnione.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **3.2** z dnia 22.11.2022 r. dotyczącej zwolnienia z nakazu zawartego w §12 ust. 4 (wskaźnik: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² pow.) dla działki nr 106/7 (symbol terenu: A.59U).

Uzasadnienie:

Ustalony w projekcie nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych stanowi jeden z warunków realizacji nowej inwestycji. Dla działek z zabudową istniejącą, dla których nie prowadzi się działań inwestycyjnych wymóg ten nie odnosi się.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **3.3** z dnia 22.11.2022 r. dotyczącej umożliwienia właścicielom istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce 106/7 jego przebudowy i rozbudowy, bez zmiany funkcji na usługową.

Uzasadnienie:

Uwzględniono w zakresie umożliwienia przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W związku ze sposobem rozstrzygnięcia uwagi oraz ze względu na to, że ustalenia § 6 pkt 5 dają możliwość przebudowy i rozbudowy obiektów, które kolidują z linią zabudowy, uzupełniono zapis ww. paragrafu przez dodanie po słowach: „dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę” warunku – „o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej”- w celu wskazania, że w/w dopuszczenia mogą być doprecyzowane w ustaleniach szczegółowych. Taki zapis uniemożliwi rozwijanie niepożądanych istniejących funkcji na terenie.

Projekt planu dopuszcza pozostawienie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie A.59U.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie możliwości rozbudowy budynku jako jednorodzinnego ze względu na funkcję niezgodną z projektowanym przeznaczeniem terenu, oraz poniższe uwarunkowania:

- wskazana działka w projekcie planu leży w granicach terenu z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową usługową i z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynek nie harmonizuje z otaczającą zabudową,

- gabaryty działki, lokalizacja budynku ścianą frontową bezpośrednio przy ulicy Żytniej, obciążoną znacznym ruchem samochodowym,

- brak możliwości spełnienia wymaganych wskaźników urbanistycznych,

- brak możliwości zapewnienia miejsc postojowych na działce.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **6** z dnia 01.12.2022 r. dotyczącej terenów A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW; A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, które zakłada w jednostkach strukturalnych o symbolach S.6a.MW/MN i S.06b.MW/MN - mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Z uwagi na powyższe w granicach ww. jednostek w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnej powierzchni. Wyznaczone w strefie centralnej, obszaru objętego projektem planu, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (m.in. na terenach A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w poziomie parteru (m.in. na terenach A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U) stanowią kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych w planie symbolami A.11MW i A.12MW. Kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejący sposób użytkowania terenu zapewnia wytworzenie w przyszłości dobrze funkcjonującego i atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego oraz spełnia wymagania Studium.

Program funkcjonalny osiedla uzupełniają tereny przeznaczone pod usługi, w tym usługi publiczne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny usług podstawowych np. teren A.62UP przeznaczony pod budowę szkoły i teren A.65ZP/US przeznaczony pod zieleń urządzoną, teren sportu i rekreacji. Wyznaczenie terenów pod realizację infrastruktury społecznej pozwoli stworzyć spójną wielofunkcyjną, samodzielną jednostkę mieszkalną o harmonijnej kompozycji urbanistycznej.

Zabudowa wielorodzinna intensywna została zgrupowana w jeden zespół uzupełniony usługami o których mowa wyżej. Zaprojektowany układ komunikacyjny oddziela tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obawy mieszkańców domów jednorodzinnych o nadmierne uciążliwości wynikające z bliskiej odległości przyszłej zabudowy wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w kontekście powyższego i nie mogą zostać uwzględnione.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **8** z dnia 05.12.2022 r. dotyczącej zmiany przeznaczenia pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenu B.5MW, przynajmniej w części stycznej do działek nr 35/18, 71/1, 71/2, 71/3 oraz 35/8).

Uzasadnienie:

Uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części terenu B.5MW obejmującego w projekcie planu działkę nr 40/2, gdzie ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową nieuciążliwą (MN/U).

Nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia części terenu B.5MW stycznego do wskazanych w uwadze działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Linie rozgraniczające teren B.5MW oraz tereny sąsiednie zostały skorygowane. Zaproponowano nowy układ komunikacyjny oddzielający zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od wielorodzinnej poprzez teren publicznego pasa drogowego oddzielającego zabudowę jednorodzinną od wielorodzinnej. Parametry zabudowy wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych na terenie B.5MW są zbliżone do tych, jakie zostały ustalone dla zabudowy jednorodzinnej. Ujednolicenie podstawowych parametrów kształtujących bryłę budynków mogących powstać na sąsiadujących ze sobą terenach o różnym przeznaczeniu minimalizuje możliwość powstania konfliktów będących przedmiotem obaw składających uwagę. Powyższe jest zgodne z koncepcją planu, która zakłada wytworzenie strefy centralnej charakteryzującej się bardziej intensywnym zagospodarowaniem. Takie kształtowanie układu urbanistycznego spełnia wymagania Studium uwarunkowań.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **9** z dnia 06.12.2022 r. dotyczącej przesunięcia planowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 27/11 obr. 0050 możliwie jak najbliżej drogi (7KD-L).

Uzasadnienie:

Wskazany w projekcie planu przebieg linii zabudowy ustala odpowiednią odległość (5 m) zabudowy od granicy pasa drogi publicznej klasy lokalnej.

Zasadą przyjętą na obszarze sporządzanego planu jest utrzymanie istniejącej i planowanej zabudowy w określonej odległości od granic działek, dzięki temu może być utrzymany ład przestrzenny, który opiera się na jednolitych zasadach i warunkach zagospodarowywania działek. Dystans między pasem drogowym a zabudową na działkach stanowi minimalny bufor izolacyjny w zakresie akustycznym, wizualnym, funkcjonalnym. Jest powszechnie stosowanym rozwiązaniem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przedogródkiem, oraz miejscami postojowymi od strony przestrzeni publicznych, spójnym dla okolicznych terenów zabudowy w celu utrzymania jakości zamieszkania i ładu przestrzennego na obszarze Sarzyna.

Wymiary działki pod zabudowę wg rysunku planu to 38m x 26 m, są wystarczające dla zlokalizowania 4 niedużych budynków jednorodzinnych w układzie szeregowym lub w układzie bliźniaczym.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **10** z dnia 08.12.2022 r. dotyczącej zmiany przeznaczenia z terenu zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinną terenów A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW; A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, które zakłada w jednostkach strukturalnych o symbolach S.6a.MW/MN i S.06b.MW/MN - mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Z uwagi na powyższe w granicach ww. jednostek w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnej powierzchni. Wyznaczone w strefie centralnej, obszaru objętego projektem planu, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (m.in. na terenach A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w poziomie parteru (m.in. na terenach A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U) stanowią kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych w planie symbolami A.11MW i A.12MW. Kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejący sposób użytkowania terenu zapewnia wytworzenie w przyszłości dobrze funkcjonującego i atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego oraz spełnia wymagania Studium.

Program funkcjonalny osiedla uzupełniają tereny przeznaczone pod usługi, w tym usługi publiczne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny usług podstawowych np. teren A.62UP przeznaczony pod budowę szkoły i teren A.65ZP/US przeznaczony pod zielenią urzędową,

teren sportu i rekreacji. Wyznaczenie terenów pod realizację infrastruktury społecznej pozwoli stworzyć spójną wielofunkcyjną, samodzielnie jednostkę mieszkalną o harmonijnej kompozycji urbanistycznej.

Zabudowa wielorodzinna intensywna została zgrupowana w jeden zespół uzupełniony usługami, o których mowa wyżej. Zaprojektowany układ komunikacyjny oddziela tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obawy mieszkańców domów jednorodzinnych o nadmierne uciążliwości wynikające z bliskiej odległości przyszłej zabudowy wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w kontekście powyższego i nie mogą zostać uwzględnione.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **11.1** oraz **11.2** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej zmiany wysokości terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami A.4MW i A.5MW na 11 m oraz zmianę wysokości zabudowy dla wszystkich terenów „A” przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowanych na zachód od ul. Połczyńskiej na 9-11 m.

Uzasadnienie:

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy na terenach A.4MW i A.5MW została obniżona do 12,5 m. W związku z tym w ustaleniach szczegółowych zostały wprowadzone odpowiednie korekty w zakresie wysokości zabudowy dla przedmiotowych terenów, które umożliwią realizację zabudowy wielorodzinnej dostosowanej pod kątem wysokości do terenów położonych po wschodniej stronie planowanej drogi wewnętrznej, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych lub jednorodzinnych oraz do innych terenów oznaczonych symbolem „A”, których wysokość ustalono w przedziale od 10 m do 14 m. Tereny A.4MW i A.5MW stanowią część wyznaczonej w projekcie strefy centralnej charakteryzującej się bardziej intensywnym zagospodarowaniem.

Wysokość zabudowy pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, ozn. symbolem „A” pozostawia się jak w projekcie, w przedziale od 10 m do 14 m. Takie kształtowanie przestrzenne układu urbanistycznego nie będzie stwarzać dysonansów wysokościowych w zabudowie, ponadto będzie zgodne z obowiązującym Studium, w którym zapisano w zasadach zabudowy wysokości zabudowy do 15 m.

Rysunek planu odzwierciedla oddzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywniejszej i wyższej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zaprojektowany układ komunikacyjny.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **12.1** oraz **12.2** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej zmiany wysokości terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami A.4MW i A.5MW na 11 m oraz zmianę wysokości zabudowy dla wszystkich terenów „A” przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowanych na zachód od ul. Połczyńskiej na 9-11 m.

Uzasadnienie:

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy na terenach A.4MW i A.5MW została obniżona do 12,5 m. W związku z tym w ustaleniach szczegółowych zostały wprowadzone odpowiednie korekty w zakresie wysokości zabudowy dla przedmiotowych terenów, które umożliwią realizację zabudowy wielorodzinnej dostosowanej pod kątem wysokości do terenów położonych po wschodniej stronie planowanej drogi wewnętrznej, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych lub jednorodzinnych oraz do innych terenów oznaczonych symbolem „A”, których wysokość ustalono w przedziale od 10 m do 14 m. Tereny A.4MW i A.5MW stanowią część wyznaczonej w projekcie strefy centralnej charakteryzującej się bardziej intensywnym zagospodarowaniem.

Wysokość zabudowy pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, ozn. symbolem „A” pozostawia się jak w projekcie, w przedziale od 10 m do 14 m. Takie kształtowanie przestrzenne układu urbanistycznego nie będzie stwarzać dysonansów wysokościowych w zabudowie, ponadto będzie zgodne z obowiązującym Studium, w którym zapisano w zasadach zabudowy wysokości zabudowy do 15 m.

Rysunek planu odzwierciedla oddzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywniejszej i wyższej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zaprojektowany układ komunikacyjny.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **13.1** oraz **13.2** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej zmiany wysokości terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami A.4MW i A.5MW na 11 m oraz zmianę wysokości zabudowy dla wszystkich terenów „A” przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowanych na zachód od ul. Połczyńskiej na 9-11 m.

Uzasadnienie:

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy na terenach A.4MW i A.5MW została obniżona do 12,5 m. W związku z tym w ustaleniach szczegółowych zostały wprowadzone odpowiednie korekty w zakresie wysokości zabudowy dla przedmiotowych terenów, które umożliwią realizację zabudowy wielorodzinnej dostosowanej pod kątem wysokości do terenów położonych po wschodniej stronie planowanej drogi wewnętrznej, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych lub jednorodzinnych oraz do innych terenów oznaczonych symbolem „A”, których wysokość ustalono w przedziale od 10 m do 14 m. Tereny A.4MW i A.5MW stanowią część wyznaczonej w projekcie strefy centralnej charakteryzującej się bardziej intensywnym zagospodarowaniem.

Wysokość zabudowy pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, ozn. symbolem „A” pozostawia się jak w projekcie, w przedziale od 10 m do 14 m. Takie kształtowanie przestrzenne układu urbanistycznego nie będzie stwarzać dysonansów wysokościowych w zabudowie, ponadto będzie zgodne z obowiązującym Studium, w którym zapisano w zasadach zabudowy wysokości zabudowy do 15 m.

Rysunek planu odzwierciedla oddzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywniejszej i wyższej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zaprojektowany układ komunikacyjny.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **14** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej terenów A.25MW/MN,A.37MN, A26MW/MN i innych znajdujących się w granicach obszaru opracowania. Nie określono na nich przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV, stref ochronnych od tych linii oraz wynikających z nich szczególnych zasad zagospodarowania.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna w zakresie braku określenia przebiegu linii elektromagnetycznych 110 kV – na rysunku proj. planu te sieci są widoczne i opisane w legendzie oznaczeń graficznych.

W § 10 pkt 1 i 2 ustalono strefy techniczne dla 110 kV i pasy ochronne dla sieci niższych napięć na podstawie opinii Zakładu Energetycznego. W poprawionym proj. planu określenie stref zostanie zmienione na „pasy technologiczne”, ich szerokości zostaną ustalone na podstawie ww. opinii.

Uwaga uwzględniona w zakresie wykazania na rysunku planu istniejącej infrastruktury technicznej.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie określenia w planie stref ochronnych od napowietrznych linii energetycznych. Przepisy dotyczące sieci energetycznych nie regulują ani szerokości pasa technologicznego, ani szerokości strefy ochronnej. Ponieważ nie ma podstawy prawnej do wyznaczania w planie „stref ochronnych”, strefy te określane są na etapie projektu budowlanego poprzez wykonanie odpowiednich pomiarów poziomów pól elektromagnetycznych. W przypadku strefy należy uwzględnić przepisy regulujące kwestię ochrony ludzi i zwierząt przed szkodliwym działaniem pól elektromagnetycznych, które określają dopuszczalne poziomy tych pól dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Zgodnie bowiem z przepisami, budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie mogą być wzniesione na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego. Tereny, na których zostają przekroczone te poziomy, stanowią strefy ochronne linii elektroenergetycznych.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **15.1** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej ponownego przeanalizowania składanego na etapie opiniowania i uzgadniania, wniosku aby tereny elementarne przeznaczone w projekcie planu jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową niską i wysoką przeznaczyć jedynie pod zabudowę niską.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Projekt planu w terenach MW/MN zakłada realizację na jednej działce budowlanej wyłącznie jednej z funkcji podstawowych wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

Na terenach mieszanej zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej przyjęto w projekcie planu wysokość „niską” w myśl podziału budynków na grupy wysokościowe zgodnie z §8 Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z przywołanym przepisem, przez budynki niskie należy rozumieć budynki o wysokości do 12m. Projekt planu określa parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych typów zabudowy, w tym maksymalną wysokość zabudowy, która zarówno dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MW/MN jest podobna. Wysokość ta kształtuje się w przedziale od 9 m do 11 m - w zależności od kształtu dachu.

Wg proj. planu w przypadku dachów płaskich na budynkach wielorodzinnych, maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych wynosi 9 m i jest niższa niż dla zabudowy jednorodzinnej z dachem stromym, dla której maksymalną wysokość ustalono na poziomie 10 m. Projekt planu zakłada jedynie możliwość wydzielenia większej liczby lokali – do 6 w budynku w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Pozostawienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych na wskazanych terenach nie stworzy dysproporcji przestrzennych, nie wpłynie na nadmierne różnicowanie możliwości realizacji zabudowy i nie pogorszy warunków zamieszkania mieszkańców budynków.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **15.2** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej usunięcia z §3 pkt 11 lit. b fragmentu o treści: „maksymalne wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury” oraz dotyczącej ograniczenia wysokości naziemnych urządzeń infr. tech. poprzez dodanie w §6 pkt 15 np. „do 18 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do wierzchu najwyższej położonej krawędzi urządzenia” lub w sytuacji lokalizacji na budynku – „mierząc od poziomu najniższej przylegającego poziomu terenu przy budynku, na którym montuje się urządzenie infrastruktury, przy czym wysokość samego urządzenia na budynku nie może przekraczać 2/3 wysokości tego budynku”.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego określa maksymalne wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych kształtując krajobraz miasta z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury. Wskazuje ponadto wytyczne dla kształtowania infrastruktury technicznej i zasady jej lokalizacji, ograniczając jej negatywny wpływ na ład przestrzenny. Niemniej projekt nie wprowadza ograniczeń związanych z wysokością obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, aby nie ograniczać możliwości realizacji infrastruktury niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania miasta i zaopatrzenia obszaru w niezbędne media.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **16** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej terenów A.25MW/MN,A.37MN, A26MW/MN i innych znajdujących się w granicach obszaru opracowania. Nie określono na nich przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV, stref ochronnych od tych linii oraz wynikających z nich szczególnych zasad zagospodarowania.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna w zakresie braku określenia przebiegu linii elektromagnetycznych 110 kV – na rysunku proj. planu te sieci są widoczne i opisane w legendzie oznaczeń graficznych.

W § 10 pkt 1 i 2 ustalono strefy techniczne dla 110 kV i pasy ochronne dla sieci niższych napięć na podstawie opinii Zakładu Energetycznego. W poprawionym proj. planu określenie stref zostanie zmienione na „pasy technologiczne”, ich szerokości zostaną ustalone na podstawie ww. opinii, o której mowa wyżej.

Uwaga uwzględniona w zakresie wykazania na rysunku planu istniejącej infrastruktury technicznej.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie określenia w planie stref ochronnych od napowietrznych linii energetycznych. Przepisy dotyczące sieci energetycznych nie regulują ani szerokości pasa technologicznego, ani szerokości strefy ochronnej. Ponieważ nie ma podstawy prawnej do wyznaczania w planie „stref ochronnych”, strefy te określane są na etapie projektu budowlanego poprzez wykonanie odpowiednich pomiarów poziomów pól elektromagnetycznych. W przypadku strefy należy uwzględnić przepisy regulujące kwestię ochrony ludzi i zwierząt przed szkodliwym działaniem pól elektromagnetycznych, które określają dopuszczalne poziomy tych pól dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Zgodnie bowiem z przepisami budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie mogą być wzniesione na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego. Tereny, na których zostają przekroczone te poziomy, stanowią strefy ochronne linii elektroenergetycznych.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **17.1** oraz **17.2** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej zmiany wysokości terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami A.4MW i A.5MW na 11 m oraz zmianę wysokości zabudowy dla wszystkich terenów „A” przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowanych na zachód od ul. Połczyńskiej na 9-11 m.

Uzasadnienie:

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy we wskazanych terenach A.4MW i A.5MW zostanie obniżona do 12,5 m.

W związku z tym w ustaleniach szczegółowych zostały wprowadzone odpowiednie korekty umożliwiające realizację zabudowy wielorodzinnej dostosowanej pod kątem wysokości do terenów położonych naprzeciwko, po wschodniej stronie planowanej drogi wewnętrznej, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych lub jednorodzinnych oraz do innych terenów oznaczonych symbolem „A”, dla których wysokość ustalono w przedziale od 10 m do 14 m. Tereny A.4MW i A.5MW stanowią część wyznaczonej w projekcie strefy centralnej charakteryzującej się bardziej intensywnym zagospodarowaniem.

Wysokość zabudowy pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, ozn. symbolem „A” pozostawia się jak w projekcie, w przedziale od 10 m do 14 m. Takie kształtowanie przestrzenne układu urbanistycznego nie będzie stwarzać dysonansów wysokościowych w zabudowie, ponadto będzie zgodne z obowiązującym Studium, w którym ustalono w zasadach zabudowy wysokość zabudowy do 15 m.

Rysunek planu odzwierciedla oddzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywniejszej i wyższej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zaprojektowany układ komunikacyjny.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **18.1** oraz **18.2** z dnia 12.12.2022 r. dotyczącej zmiany wysokości terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami A.4MW i A.5MW na 11 m oraz zmianę wysokości zabudowy dla wszystkich terenów „A” przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowanych na zachód od ul. Połczyńskiej na 9-11 m.

Uzasadnienie:

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy we wskazanych terenach A.4MW i A.5MW została obniżona do 12,5 m.

W związku z tym w ustaleniach szczegółowych zostały wprowadzone odpowiednie korekty umożliwiające realizację zabudowy wielorodzinnej dostosowanej pod kątem wysokości do terenów położonych naprzeciwko, po wschodniej stronie planowanej drogi wewnętrznej, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych lub jednorodzinnych oraz do innych terenów oznaczonych symbolem „A”, dla których wysokość ustalono w przedziale od 10 m do 14 m. Tereny A.4MW i A.5MW stanowią część wyznaczonej w projekcie strefy centralnej charakteryzującej się bardziej intensywnym zagospodarowaniem.

Wysokości zabudowy pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, ozn. symbolem „A” pozostawia się, w przedziale od 10 m do 14 m. Takie kształtowanie przestrzenne układu urbanistycznego nie będzie stwarzać dysonansów wysokościowych w zabudowie, ponadto będzie zgodne z obowiązującym Studium, w którym ustalono w zasadach zabudowy wysokość zabudowy do 15 m.

Rysunek planu odzwierciedla oddzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywniejszej i wyższej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zaprojektowany układ komunikacyjny.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **19** z dnia 14.12.2022 r. dotyczącej terenów A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW; A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinną.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, które zakłada w jednostkach strukturalnych o symbolach S.6a.MW/MN i S.06b.MW/MN - mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Z uwagi na powyższe w granicach ww. jednostek, w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnej powierzchni. Wyznaczone w strefie centralnej, obszaru objętego projektem planu, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (m.in. na terenach A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w poziomie parteru (m.in. na terenach A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U) stanowią kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych w planie symbolami A.11MW i A.12MW. Kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejący sposób użytkowania terenu zapewnia wytworzenie w przyszłości dobrze funkcjonującego i atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego oraz spełnia wymagania Studium.

Program funkcjonalny osiedla uzupełniają tereny przeznaczone pod usługi, w tym usługi publiczne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny usług podstawowych np. teren A.62UP przeznaczony pod budowę szkoły i teren A.65ZP/US przeznaczony pod zielenią urządzoną, teren sportu i rekreacji. Wyznaczenie terenów pod realizację infrastruktury społecznej pozwala stworzyć spójną wielofunkcyjną, samodzielną jednostkę mieszkalną o harmonijnej kompozycji urbanistycznej. Zabudowa wielorodzinna intensywna została zgrupowana w jeden zespół uzupełniony usługami, o których mowa wyżej. Rysunek planu odzwierciedla wyraźnie oddzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zaprojektowany układ komunikacyjny.

Obawy mieszkańców domów jednorodzinnych o nadmierne uciążliwości wynikające z bliskiej odległości przyszłej zabudowy wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w kontekście powyższego i nie mogą zostać uwzględnione.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **22** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej uzupełniania do uwagi nr 8 (pismo z 05.12.2022 r.) o podpisy kolejnych wnioskodawców - właścicieli działek nr 38 i 39 obręb 0048 położonych na terenie ozn. w proj. planu symbolem B.15MN/U. Wnosi się o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem B.5MW pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przynajmniej w części, w której jest on styczny do działek tj. 35/18, 71/1, 71/2, 71/3 oraz 35/8, a także dodatkowych działek nr 38 i 39 obręb 0048. Ponadto zwraca się uwagę na ryzyko zacienienia wskazanych działek i budynków mieszkalnych istniejących przez nową zabudowę, która zostałaby zlokalizowana na terenie B.5MW.

Uzasadnienie:

Uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części terenu B.5MW sąsiadującego ze wskazanymi w uwadze działkami nr 38 i 39, poprzez dołączenie działki nr 40/2 do terenu B.15MN/U.

W celu zwiększenia odległości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej na działkach nr 35/18, 71/1, 71/2, 71/3 oraz 35/8 od planowanej zabudowy wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych na terenie B.5MW, wyznaczono z obecnego terenu B.5MW pas drogowy wzdłuż w/w działek, celem zwiększenia odległości między formami zabudowy jedno i wielorodzinnej.

Linie rozgraniczające teren B.5MW oraz tereny sąsiednie zostały skorygowane. Zaproponowany został nowy układ komunikacyjny oddzielający zabudowę mieszkaniową jednorodziną od wielorodzinnej terenem przestrzeni publicznej, jaką stanowi pas drogowy.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia części terenu B.5MW sąsiadującego ze wskazanymi w uwadze działkami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. zaprojektowany układ urbanistyczny zakłada wytworzenie strefy centralnej obszaru o odpowiednich proporcjach powierzchniowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań.

Część obecnego terenu B.5MW została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną w formie małych domów mieszkalnych.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.1** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmiany definicji zawartej w §3 pkt 4 dot. małego domu mieszkalnego poprzez zniesienie górnego ograniczenia ilości lokali lub ewentualnie ustalenie limitu na poziomie 10 lokali. W przypadku niemożności zmiany definicji w części ogólnej planu, wprowadzenie ww. zapisów dla terenu B.12MW/MN.

Uzasadnienie:

Określenie ilości lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym ma na celu zapewnienie odpowiedniej jakości zamieszkania na wszystkich terenach MW/MN, na których zgodnie z definicją zawartą w § 5 ust. 2 pkt 3 może zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna. Zastosowanie przedmiotowego ograniczenia na terenach, gdzie na sąsiednich działkach może powstać naprzemiennie zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna znajduje uzasadnienie w kontekście eliminowania, zgłaszanych w innych uwagach, potencjalnych konfliktów wynikających ze współistnienia ze sobą tych dwóch rodzajów zabudowy. Ilość lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym wraz z pozostałymi wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu wpływa na intensywność użytkowania terenu, ilość mieszkańców na osiedlu oraz na zapotrzebowanie na miejsca postojowe, infrastrukturę techniczną i społeczną. Przyjęte rozwiązanie pozwala na kształtowanie zabudowy w formie małych domów mieszkalnych, które będą harmonijnie współistnieć z zabudową jednorodziną. Tym samym określenie ilości lokali mieszkalnych stanowi jedno z kryterium kształtowania ładu przestrzennego. Tego typu kryterium jest stosowane w innych obowiązujących planach miejscowych na terenie Polski i nie jest sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.3** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmiany wskaźnika minimalnego na 1,0 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w §12 ust. 4 pkt 1 lit. b.

Uzasadnienie:

Ustalenia dla terenów o podobnych cechach winny być takie same. Nie ma podstawy do określania innych zasad zagospodarowania i zabudowy dla wybranego terenu.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.6** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmiany zapisów §35 pkt 3 lit. a „dla małych wielorodzinnych domów mieszkalnych”.

Uzasadnienie:

Ustalenia dla terenów o podobnych cechach winny być takie same. Nie ma podstawy do określania innych zasad zagospodarowania i zabudowy dla wybranego terenu.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.7** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmiany zapisów w §35 pkt 2 lit. b w zakresie parametru - wskaźnik pow. biol. czynnej minimum 20%, z zastrzeżeniem dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej min. 35%.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w terenie B.12MW/MN umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych jeżeli chodzi o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwi realizację w granicach działki strefy wypoczynku na otwartym powietrzu. Jest to o tyle istotne, że w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej właściciele terenów, ze względów ekonomicznych nie wyznaczają terenów zielonych przeznaczonych do wspólnego wypoczynku zatem z uwagi na komfort i jakość życia mieszkańców przestrzeń taką należy wyznaczyć w granicach własnej działki budowlanej.

Ponadto w związku z koniecznością implementacji rozwiązań służących ograniczeniu wpływu zmian klimatu i zwiększeniem odporności na te zmiany, określonych w polityce europejskiej i polskiej, zmniejszenie wskaźnika byłoby działaniem niepożądanym.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.8** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmiany sposobu zapisu na :

"wskaźnik powierzchni zabudowy: – zabudowa wielorodzinną - maks. 40%, – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – maks. 30%".

Uzasadnienie:

Uwaga w części bezzasadna - projekt planu w brzmieniu udostępnionym do publicznego wglądu ustala maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w tym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na poziomie 40%.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyróżnienia zabudowy wielorodzinnej i zmiany sposobu zapisu ustaleń.

Przyjęty w projekcie planu sposób zapisu poszczególnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania w sposób jasny wskazuje, iż dla zabudowy wielorodzinnej zastosowanie mają wartości wymienione jako pierwsze w danym punkcie, pozostałe rodzaje i formy zabudowy wymienione są literalnie gdyż ustalone dla nich wskaźniki zawężają wartości ustalone jako maksymalne lub minimalne. Z uwagi na przyjętą metodykę zapisu nie ma konieczności wyróżniania zabudowy wielorodzinnej.

Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie jest wskazane. Określona w projekcie wartość została ustalona na zasadzie kontynuacji wskaźnika z dodaniem ok 7% ponad średnią występującą w zabudowie istniejącej na obszarze planu. Przyjęty wskaźnik umożliwia racjonalne zagospodarowanie przestrzeni budynkami. Przyjęta wartość określa prawidłowe proporcje pomiędzy terenem zabudowanym, a terenem wolnym od zabudowy.

Np. dla minimalnej działki o pow. 400 m² pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, maks. pow. zabudowy może wynieść 108 m², (27%), a powierzchnia całkowita 240 m² (wsk. int. zab.0,6). Tak ustalone wskaźniki zapewniają prawidłowy stosunek powierzchni zabudowanych do powierzchni biologicznie czynnej.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.9** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmiany wskaźnika intensywności zabudowy w §35 pkt 2 lit. d – zabudowa wielorodzinną 1,5 oraz w §35 pkt 2 lit. e: min. intensywność zabudowy 0,20.

Uzasadnienie:

Ustalone minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przy zastosowaniu pozostałych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, powinny umożliwić kształtowanie zabudowy o właściwych dla przeznaczenia terenu proporcjach i kubaturze. Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy wpłynęłoby niekorzystnie na ład przestrzenny powodując nadmierne dysproporcje pomiędzy różnymi typami zabudowy dopuszczonymi we wskazanym terenie. Wprowadzona zostanie korekta

maksymalnej intensywności zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej podobnie jak na innych terenach o tym przeznaczeniu tj. na poziomie 0,6.

Minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,25 ustalono na podstawie minimalnego wskaźnika określonego w Studium. Dla większych działek niż minimalne dopuszczono jego pomniejszenie, aby nie zablokować możliwości zabudowy standardowymi budynkami jednorodzinnymi terenów. Ustalenia w tym zakresie pozostawia się bez zmian

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **23.10** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmiany w §35 pkt 2 lit. f – zmienić wskaźniki: maksymalna wysokość zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi 12 m, w przypadku dachów lub płaskich fragmentów zadaszeń 10 m, wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 5 m.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy małymi domami mieszkalnymi w przypadku dachów płaskich - do 10m

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy dla małych domów mieszkalnych z dachami stromymi oraz wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.

Nadmierne zwiększenie wysokości zabudowy wpłynęłoby niekorzystnie na ład przestrzenny powodując nadmierne dysproporcje pomiędzy różnymi formami zabudowy dopuszczonymi we wskazanym terenie.

Ponadto, po szczegółowym przeanalizowaniu ustaleń dot. wysokości zabudowy w kontekście zasad kształtowania dachów stwierdzono, iż zapis dotyczący wysokości budynków wielorodzinnych należało zmienić wys. z 9 m na 10 m, a dla budynków jednorodzinnych należało dopisać ustalenie w pkt 2 lit. f - wys. budynków jednorodzinnych z dachem płaskim - do 7,0 m.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **23.11** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmian w §35 pkt 2 lit. g: zmienić kąt nachylenia połąci dachowych na: od 20 do 45 stopni; usunąć fragment: „dopuszczalna wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połąci dachowej”. Zmiana w: „Dopuszcza się dachy płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części” – usunąć określenie „parterowych”.

Uzasadnienie:

Ustalenia dotyczące kształtowania dachów w zabudowie mieszkaniowej korespondują z zabudową istniejącą na obszarze planu, dążąc tym samym do zachowania ład przestrzenny i stworzenia spójnego krajobrazu. Minimalny kąt pochylenia połąci dachowych 23 stopnie jest podyktowany wytycznymi technicznymi dla pokryć dachowych z dachówki.

Określona wysokość ścianki kolankowej zapewnia, iż w przypadku kiedy budynek posiada stromy dach, to najwyższa kondygnacja użytkowa realizowana będzie w poddaszu, jak to ma miejsce w istniejącej zabudowie mieszkalnej na obszarze planu.

Zapis w brzmieniu „dla parterowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.....”, został zastąpiony zapisem: „dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych”.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.12** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmian w 37 pkt 2 lit. b: pow. biol. czynna min. 25%, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - min. 35%.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie B.16MW/MN umożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. W zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalony minimalny wskaźnik pow. biolog czynnej dla działki budowlanej umożliwia realizację w granicach działki strefy wypoczynku na otwartym powietrzu. Jest to o tyle istotne, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej właściciele terenów, ze względów

ekonomicznych nie wyznaczają terenów zielonych przeznaczonych do wspólnego wypoczynku zatem z uwagi na komfort i jakość życia mieszkańców przestrzeń taką należy wyznaczyć w granicach własnej działki budowlanej.

Minimalny wskaźnik ustalony w projekcie planu nie odbiega od wskaźnika występującego w istniejącej zabudowie na obszarze objętym planem i niejednokrotnie jest mniejszy.

W projekcie przyjęto zasadę, że działki z zabudową usługową nieuciążliwą ze względu na możliwość bezpośredniego sąsiedownia z zabudową mieszkaniową jednorodzinną powinien cechować podobny charakter zagospodarowania, a zieleń jest istotnym czynnikiem kształtującym zagospodarowanie działki, dlatego przyjęto wskaźnik pow. biolog. czynnej 30%, który jest niższy o 10%, niż dla działek pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.

Ponadto w związku z potrzebą ograniczania wpływu zmian klimatu i zwiększania odporności na te zmiany, określonych w polityce europejskiej i polskiej, postulowane zmniejszenie wskaźnika byłoby działaniem niepożądanym.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.13** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmian w §37 pkt 2 lit. c: wskaźnik pow. zabudowy maks. 40%, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca maks. 30%.

Uzasadnienie:

Przyjęty w projekcie planu sposób zapisu poszczególnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób jasny wskazuje, iż dla zabudowy usługowej lub usługowej z zabudową jednorodzinną zastosowanie ma wartość określona jako pierwsza w danym punkcie, pozostałe rodzaje i formy zabudowy wymienione są literalnie gdyż ustalone dla nich wskaźniki zawężają wartości ustalone jako maksymalne lub minimalne.

Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie jest wskazane. Określona w projekcie wartość została ustalona na zasadzie kontynuacji wskaźnika z dodaniem ok 7% ponad średnią występującą w zabudowie istniejącej na obszarze planu. Przyjęty wskaźnik umożliwia racjonalne zagospodarowanie budynkami bez nadmiernej intensyfikacji zabudowy. Przyjęta wartość określa prawidłowe proporcje pomiędzy terenem zabudowanym, a terenem wolnym od zabudowy.

Np. dla minimalnej działki o pow. 400 m² pod budynek mieszkalny jednor. wolnost , maks. pow. zabud. może wynieść 108 m², (27%), a powierzchnia całkowita 240 m² (wsk. int. zab.0,6) , co stanowi wartość właściwą.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **23.14** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej zmian w §37 pkt 2 lit. d: maks. intensywność zabudowy 1,5, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca i bliźniacza 1,2, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną szeregową 1,0.

Uzasadnienie:

Ustalone minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przy zastosowaniu pozostałych wskaźników, powinny umożliwić kształtowanie zabudowy o właściwych dla przeznaczenia terenu proporcjach i kubaturze. Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy wpłynęłoby niekorzystnie na ład przestrzenny powodując nadmierne dysproporcje pomiędzy różnymi formami zabudowy dopuszczonymi we wskazanym terenie.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **23.14** z dnia 16.12.2022 r. dotyczącej wprowadzenia zapisów w §37 pkt 2 lit. g „zasady kształtowania dachów” :

- dla budynków jednorodzinnych i usługowych: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 20 do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków jednorodzinnych i usługowych dopuszcza się dachy płaskie".

Uzasadnienie:

Ustalenia dotyczące kształtowania dachów w zabudowie mieszkaniowej korespondują z zabudową istniejącą na obszarze planu dążąc tym samym do zachowania ładu przestrzennego i stworzenia spójnego krajobrazu. Minimalny kąt pochylenia połączy dachowych 23 stopnie jest podyktowany wytycznymi technicznymi dla pokryć dachowych z dachówki. Ustalenia dla tego terenu zostały uzupełnione o treści zawarte w ustaleniach innych terenów z zabudową jednorodziną: wysokość ścianki kolankowej - 140cm, która zapewnia, iż w przypadku, kiedy budynek posiada stromy dach, to najwyższa kondygnacja użytkowa realizowana będzie w poddaszu, jak to ma miejsce w istniejącej zabudowie mieszkalnej na obszarze planu.

Ustalenie w brzmieniu: „...oraz parterowych części budynków mieszkalnych jednorodzinnych...”, zostało zmienione na: „budynków mieszkalnych jednorodzinnych”.

Ponadto, po szczegółowym przeanalizowaniu ustaleń dot. wysokości zabudowy w kontekście zasad kształtowania dachów stwierdzono, iż obecny zapis dotyczący maksymalnej wysokości (10m) dotyczy wszystkich budynków, a powinien odnosić się odrębnie dla:

- budynków jednorodzinnych z dachem płaskim – wys. do 7,0 m,
- zabudowy usługowej – wys. do 5 m.
- budynków gospodarczych i garażowych – wys. do 4 m.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **24.2** z dnia 21.12.2022 r. dotyczącej ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy od drogi 56KDW na odcinkach przy działce nr 20/8 w odległości 4 m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Uzasadnienie:

Uwaga niezasadna – nie można wyznaczyć linii zabudowy na działce nr 20/8 od strony drogi 56KDW gdyż działka nie graniczy z tą drogą.

Załącznik graficzny do uwagi zakłada kontynuację drogi 56KDW do ul. 8KD-L (ul. Seminaryjna).

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **24.3** z dnia 21.12.2022 r. dotyczącej wprowadzenia kontynuacji drogi wewnętrznej 56KDW w celu połączenia jej z dr. 8KD-L. Jej szerokość na prostych odcinkach powinna wynosić 9 m.

Uzasadnienie:

Zaproponowany w tym obszarze układ powiązań drogowych, zapewnia dostęp do dróg publicznych i odpowiednią obsługę terenów budowlanych. Nie znajduje uzasadnienia wydzielenie odcinka drogi wewnętrznej jako kontynuacji drogi 56KDW. W celu zapewnienia możliwości obsługi komunikacyjnej terenów F.21MN/U i F.22MN/U z ul. Seminaryjnej (8KD-L) przewidziano możliwość lokalizowania komunikacji wewnętrznej, którą można wyznaczyć, jak w załączniku graf. do uwagi. Droga ta funkcjonować może do czasu realizacji skrzyżowania dróg 4KD-Z i 8KD-L i zjazdu z drogi 4KD-Z do drogi wewnętrznej 56KDW w miejscu zgodnym z projektem planu.

Zaproponowane w uwadze połączenie drogi wewnętrznej z ul. Seminaryjną, jako rozwiązanie docelowe nie jest poprawne pod względem technicznym, gdyż znalazłoby się w obszarze oddziaływania skrzyżowania dróg publicznych i nie zapewniałoby bezpieczeństwa ruchu w zakresie odległości między skrzyżowaniem dróg publicznych a zjazdem z drogi publicznej na wewnętrzną.

Ustalenia szczegółowe terenów F.21MN/U oraz F.22MN/U zostaną uzupełnione o ustalenie o obsłudze tych terenów bezpośrednio z drogi wewnętrznej 56KDW i tymczasowo z ul. Seminaryjnej poprzez komunikację wewnętrzną.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **24.4** z dnia 21.12.2022 r. dotyczącej modyfikacji treści §52 pkt 1: „przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej, i zgodnie z §5 ust. 2 pkt 2, przy czym na pojedynczej działce z zabudową usługową nieuciążliwą możliwe jest zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyłącznie wolnostojącego”.

Uzasadnienie:

Projekt planu określa przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową nieuciążliwą. Zapis został skorygowany, spójnik „i” zmieniony na „lub”.

Nie ma uzasadnienia dopisywanie we wskazanym punkcie odniesienia do zapisów ogólnych §5 ust. 2 pkt 2, gdyż plan miejscowy należy czytać łącznie – zapisy ogólne i szczegółowe stanowią integralną część uchwały.

Postulowane w uwadze ograniczenie związane z dopuszczalną typologią zabudowy uzupełnione zostało w punkcie 2 poniższą treścią: „przy czym na działce budowlanej z zabudową usługową nieuciążliwą dopuszcza się zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyłącznie wolnostojącego”.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **25** z dnia 22.12.2022 r. dotyczącej wskazania na brak możliwości skablowania linii 110 kV przebiegającej wzdłuż ul. Działkowej ze względów ekonomicznych. Nakaz relokacji linii spowoduje, że nie będzie możliwości przebudowy linii w istniejącym przebiegu.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na przebieg sieci nad terenami zamieszkałymi - A.46MN/U. Istniejąca trasa napowietrznej sieci przechodzi przez tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną.

Projekt planu zakłada relokację sieci w sąsiadujący pas drogowy ul. Działkowej i skablowanie sieci. W tym celu poszerzono ul. Działkową o 5 m. Do czasu relokacji obowiązują pasy techniczne dla obsługi napowietrznej sieci elektroenergetycznej. Odpowiednie zapisy wprowadzono w §10.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **26** z dnia 27.12.2022 r. dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w planie symbolem A.62UP na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MW,U).

Uzasadnienie:

Kształtowanie ładu przestrzennego i zapewnienie zrównoważonego rozwoju polega na uwzględnieniu istniejącego już sposobu zagospodarowania terenów mieszkaniowej wielorodzinnej przy wyznaczeniu nowych kierunków rozwoju terenów pod przyszłą zabudowę, w tym mieszkaniową oraz niezbędną infrastrukturę społeczną. Istotnym czynnikiem wpływającym na funkcjonowanie układu urbanistycznego jest dobre skomunikowanie z innymi terenami podstawowych usług publicznych niezbędnych dla funkcjonowania osiedla. W tym celu w projekcie planu został wyznaczony centralnie w stosunku do terenów mieszkaniowych teren pod usługi publiczne, (szkoła) ozn. symbolem A.62UP, aby utworzyć w przyszłości dobrze funkcjonujące i atrakcyjne osiedle mieszkaniowe a także aby spełnić wymagania Studium.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **28** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej terenów A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW; A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinną.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, które zakłada w jednostkach strukturalnych o symbolach S.6a.MW/MN i S.06b.MW/MN - mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Z uwagi na powyższe w granicach ww. jednostek wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnej powierzchni. Wyznaczone w strefie centralnej, obszaru objętego projektem planu, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (m.in. na terenach A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w poziomie parteru (m.in. na terenach A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U) stanowią kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych w planie symbolami

A.11MW i A.12MW. Kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zapewnia wytworzenie w przyszłości dobrze funkcjonującego i atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego oraz spełnia wymagania Studium.

Program funkcjonalny osiedla uzupełniają tereny przeznaczone pod usługi, w tym usługi publiczne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny usług podstawowych np. teren A.62UP przeznaczony pod budowę szkoły i teren A.65ZP/US przeznaczony pod zieleni urządzoną, teren sportu i rekreacji. Wyznaczenie terenów pod realizację infrastruktury społecznej pozwoli stworzyć spójną wielofunkcyjną, samodzielną jednostkę mieszkalną o harmonijnej kompozycji urbanistycznej. Zabudowa wielorodzinna intensywna została zgrupowana w jeden zespół uzupełniony usługami, o których mowa wyżej. Rysunek planu odzwierciedla wyraźnie oddzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zaprojektowany układ komunikacyjny.

Obawy mieszkańców domów jednorodzinnych o nadmierne uciążliwości wynikające z bliskiej odległości przyszłej zabudowy wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w kontekście powyższego.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **30.1** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej braku układu sieci wod.-kan. z parametrami.

Uzasadnienie:

Układ istniejących sieci wod. – kan. został uwidoczniony na rysunku planu, sieci magistralne zostały opisane w ustaleniach planu.

Układ projektowany sieci wod.-kan, nie jest pokazywany na rysunku planu, usytuowanie projektowanych sieci na rysunku planu wykracza poza kompetencje planu miejscowego.

W celu pokazania układu infrastruktury technicznej zostały opracowane ideogramy układu sieci uzbrojenia, na których oprócz sieci istniejących pokazano docelowy układ sieci wodociągowych, sieci kanalizacji sanitarnych grawitacyjnych i tłocznych z kierunkami spływu ścieków i wód opadowych oraz system przepompowni ścieków z ich lokalizacjami. Projekt planu wypełnia ustawowe wymagania w zakresie parametrów ustalając minimalne przekroje stosowanych sieci infrastruktury technicznej. W celu uszczegółowienia rozwiązań technicznych opracowuje się programy infrastruktury technicznej na podstawie planów miejscowych. Taki program był opracowany dla obszaru Sarzyna w 2014 r, ale nie na podstawie planu miejscowego, ponieważ takiego nie było.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **30.2** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej braku zlewni dla poszczególnych przepompowni ścieków sanitarnych, miejsc pod przepompownie, zlewni kanalizacji deszczowej do odbiornika, średnic kanałów w miejscu przewidzianych do zabudowy rowów, obszarów pod wyloty ani obszarów pod zbiorniki retencyjne.

Uzasadnienie:

Zlewnie określone są w materiałach uzupełniających, z ideogramami sieci uzbrojenia. Zlewnie nie są przedmiotem ustaleń planu, mogą być modyfikowane w trakcie realizacji zagospodarowywania poszczególnych terenów. Podobnie nie wyznacza się w planie obszarów pod wyloty kanałów lub granic terenów pod zbiorniki retencyjne, ponieważ takie mogą być lokalizowane zgodnie z projektem planu na terenach o ogólnym przeznaczeniu pod zieleni urządzoną, zieleni urządzoną z usługami sportu i rekreacji, tereny zieleni łąkowej. Takie możliwe lokalizacje zbiorników retencyjnych projekt planu zawiera.

Przepompownie ścieków sanitarnych istniejące i projektowane - będą określone na rysunku planu, z wyjątkiem takich, które winny zmienić dotychczasową lokalizację, dotyczy to np. przepompowni ścieków zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Połczyńskiej (ozn. symbolem 2KD-Z), położonej przy granicy terenu C.10ZP, którą w momencie budowy drugiej jezdni dwupasowej w ul. Połczyńskiej należy przenieść – w teren ozn. symbolem C.8U,MN lub C.10ZP, co projekt planu przewiduje.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **30.3** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej braku uwzględnienia sieci i urządzeń już istniejących w tekście oraz rysunku planu, gdzie pozostawiono je w terenach o innym przeznaczeniu, tj.: - istniejącej magistrali wodociągowej DN 600 w obszarze I.3ZC.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie: wskazania na rysunku projektu magistrali wodociągowej projektu z określeniem pasa technicznego o szer. po 5 m od osi na każdą stronę.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie: nie wyznaczania, zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką i zgodnie z przyjętymi zasadami, pasów technicznych dla sieci infrastruktury jako osobnych terenów. Sieci techniczne są elementem zagospodarowania terenu, który może się znaleźć na terenie o innym przeznaczeniu o ile koliduje lub nie ogranicza możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem. W tym wypadku przy określeniu pasa technicznego od magistrali nie ma potrzeby wydzielania dla niej osobnego terenu.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **30.6** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej braku wskazania istniejącego kolektora deszczowego DN 1000 wraz z separatorami oraz komunalną przepompownią ścieków w pasie drogowym 2KD-Z – ul. Połczyńska.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie: wskazania kolektora deszczowego na rysunku projektu planu, określenia na rysunku planu przepompowni ścieków sanitarnych istniejących i projektowanych, za wyjątkiem takich, które winny zmienić dotychczasową lokalizację, dotyczy to np. przepompowni ścieków zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Połczyńskiej (ozn. symbolem 2KD-Z), położonej przy granicy terenu C.10ZP, którą w momencie budowy drugiej jezdni dwupasowej w ul. Połczyńskiej należy przenieść – w teren ozn. symbolem C.8U,MN lub C.10ZP, co projekt planu przewiduje.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **30.9** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej odbiegania ustaleń planu od "Programu infrastruktury technicznej dla terenów osiedla Sarzyno m. Koszalin", co uniemożliwia wykorzystanie kanału sanitarnego przy ul. Żytniej.

Uzasadnienie:

Program rozwoju infrastruktury technicznej dla terenów osiedla Sarzyno sporządzono w roku 2013. Program wykonano na bazie opracowywanego Studium, które uchwalono w 2014 r. z uwzględnieniem istniejącego układu drogowego. Program, nie zawiera układu projektowanych dróg z wyjątkiem dróg klasy zbiorczej, tworzących tzw. trzeci „ring” komunikacyjny miasta.

Projekt planu określa nowy układ urbanistyczny dla osiedla Sarzyno. Wynika on z szeregu uwarunkowań przestrzennych, krajobrazowych, środowiskowych, własnościowych, komunikacyjnych, itd.

Jakkolwiek infrastruktura techniczna jest elementem kształtowania ładu przestrzennego, to jego rola jest służebna wobec przyjętego w planie podziału funkcjonalnego i określonych zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

Ze względu na znaczną ilość elementów, które stały u podstaw zaprojektowanego układu należy przyjąć konieczność dostosowania gminnych programów uzbrajania terenów do prawa lokalnego jakie stanowi plan.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **30.10** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej braku wyznaczenia terenów pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod komunikację.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie wyznaczono terenów pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Zgodnie z zapisami §5 ust. 3 we wszystkich terenach istnieje możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem określonych warunków. Daje to możliwość elastycznego rozwiązywania rozmieszczenia sieci infrastruktury na etapie projektowania budowlanego. Projekt planu nie jest właściwym etapem rozmieszczenia sieci infrastruktury, jego rolą jest określenie parametrów, warunków i zasad dla lokalizowania sieci uzbrojenia.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie szczegółowego wyznaczenia terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod komunikację. Tego typu ustalenia ograniczałyby możliwość ewentualnych korekt przebiegu infrastruktury wynikających z przyczyn nieznanych na etapie sporządzania projektu planu. Tym nie mniej projekt planu wyznacza tereny: IE/IK, IE, IK i IT przeznaczone pod infrastrukturę techniczną.

Wyznaczenie pasów infrastruktury technicznej możliwe jest w odniesieniu do istniejących sieci, których przebieg zostanie w planie usankcjonowany natomiast uzasadnienie takiego działania znajdują tylko sieci wysokich parametrów i sieci przesyłowych, których przebieg powinien być utrwalony i nie ma planów co do jej likwidacji bądź zmiany przebiegu, co jest trudne do przesądzenia na etapie sporządzania planu. Dlatego wprowadzono elastyczne zapisy ustaleń, które pozwalają na zachowanie stanu istniejącego sieci, jak i na wprowadzanie zmian bez konieczności zmiany planu.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **30.11** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej podanych w planie minimalnych średnic sieci wod.-kan. oraz kanalizacji deszczowej, wynikających z przepisów branżowych, które nie są spełnieniem przepisów o planowaniu. Przyjęcie w planie minimalnej średnicy sieci wodociągowej DN 90 mm jest niezgodne z przepisami.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie zweryfikowania i poprawienia parametrów minimalnych średnic sieci wod.-kan. oraz kanalizacji deszczowej oraz uwzględnienia w ustaleniach szczegółowych dla terenów istniejącej infrastruktury, którą powinno się pozostawić.

Natomiast wyznaczanie w projekcie szczegółowych średnic lub maksymalnych średnic jest nieuzasadnione. Wyznaczenie konkretnych średnic wymaga sporządzenia projektu, który opracowuje się na podstawie przyjętego programu funkcjonalnego, ilości mieszkańców, użytkowników obiektów, procesów technologicznych itp., obliczaną na podstawie ustalonych w planie wskaźników, biorąc pod uwagę uwarunkowania terenowe i istniejący układ sieci. Tak szczegółowe opracowania wykonuje się na etapie koncepcji wielobranżowych lub projektów budowlanych. W projekcie planu zostaną pokazane istniejące na terenie sieci, a ideogramy sieciowe stanowią uzupełniającą informację o całym układzie infrastruktury technicznej na obszarze sporządzanego planu.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **30.12** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej lokalizacji wszystkich sieci w pasach drogowych, która powinna gwarantować stosowną szerokość pasów ustalonych w planie, zgodnie z Zarządzeniem Nr 454/1996/13 Prezydenta Miasta Koszalina.

Uzasadnienie:

Szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynika z szeregu zależności, w tym: istniejących granic nieruchomości, układu komunikacyjnego, lokalizacji istniejącej zabudowy i zieleni wysokiej. Wyznaczone w projekcie planu drogi umożliwiają realizację zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem, w tym infrastruktury technicznej. W przypadku braku możliwości realizacji infrastruktury w terenie drogowym, projekt planu dopuszcza realizację infrastruktury także w innych terenach pod określonymi warunkami.

Przyjęte w projekcie planu szerokości projektowanych pasów drogowych powinny umożliwić usytuowanie uzbrojenia zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta, o którym mowa w uwadze. Zastosowanie dopuszczenia, o którym mowa wyżej ma zastosowanie w stosunku do istniejących dróg, których parametry z uwagi na zagospodarowanie terenów przyległych, w tym zabudowa, obiekty budowlane i zadrzewienia nie pozwalają na prowadzenie sieci w istniejącym pasie drogowym, a przyjęcie nowej geometrii pasa drogowego nie jest możliwe.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **30.13** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej niezgodności ze studium odnośnie retencji wód opadowych (pkt. 3.9.2. CI) niektórych ustaleń dot. kanalizacji deszczowej (§13).

Uzasadnienie:

Wnoszący uwagę powołuje się na zapisy Studium w sposób nieprecyzyjny. Wg Studium „wody deszczowe z terenu miasta przewiduje się odprowadzić do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych, z możliwością odprowadzenia poprzez urządzenia oczyszczające do naturalnych cieków z wykorzystaniem istniejących i projektowanych zbiorników retencyjnych.

Określenie „możliwość” nie oznacza nakazu.

W ustaleniach szczegółowych niniejszego projektu dla terenów, na których dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych oraz w lokalizacjach wskazanych na rysunku projektu planu mogą powstać zbiorniki retencyjne komunalne, o ile będzie taka potrzeba; o takiej treści ustalenie zostało wprowadzone do ustaleń ogólnych.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **30.14** z dnia 28.12.2022 r. dotyczącej części rysunkowej, która nie ustala jednoznacznie obszarów pod zbiorniki retencyjne ani ich parametrów w części tekstowej.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Projekt planu wskazuje strefy lokalizacji komunalnych zbiorników retencyjnych w terenach F.26ZP/US i H,.1ZŁ.

W §6 pkt 7 lit. b dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na terenach zabudowy wielorodzinnej w jednostce strukturalnej „A” w formie połączonych ze sobą otwartych zbiorników, z odprowadzeniem nadmiaru wód do istniejącego kanału otwartego w terenie A.69Zl.

Jednoznaczne ustalenie lokalizacji zbiorników retencyjnych i określenie szczegółowych parametrów zbiorników jest niewskazane ze względu na zbyt wiele niewiadomych, zmiany klimatyczne, długookresowy brak wód opadowych w istniejących kanałach otwartych. Elementy te analizowane są na etapie koncepcji wielobranżowej i projektu budowlanego.

Projekt planu miejscowego nie nakazuje realizacji zbiorników retencyjnych w konkretnym miejscu lecz rezerwuje dla nich strefę, w której taka lokalizacja jest możliwa. Projekt planu nie wskazuje dokładnej lokalizacji zbiorników w granicach strefy oraz ich parametrów. Postulowane ustalenia ograniczałyby możliwość ewentualnych korekt granic , parametrów zbiorników, wynikających z przyczyn niemożliwych do przewidzenia na etapie sporządzania projektu planu a będących przedmiotem analizy na etapie opracowywania projektu budowlanego. Zakłada się możliwość sukcesywnego powiększania powierzchni zbiorników w miarę potrzeb.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **31.1** z dnia 29.12.2022 r. dotyczącej usunięcia terenu ozn. symb. 1KDP bądź dopuszczenie przeznaczenia jako KDX lub KDW.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na destrukcyjne oddziaływanie w przypadku uwzględnienia uwagi na generalne założenia kompozycyjne projektu planu.

Istotą i celem powstania ciągu pieszego KDP jest ukształtowanie osi kompozycyjnej poprzez nieprzerwany pieszy ciąg komunikacyjny wpisany w przestrzeń zieloną projektowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej.

Teren 1 KDP łączy się z dalszym przebiegiem tego ciągu przez kolejne tereny zabudowy wielorodzinnej – od. ul. Żytniej do ul. Działkowej. Ruch samochodowy został zlokalizowany w projektowanych pasach drogowych w bliskim sąsiedztwie.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **31.2** z dnia 29.12.2022 r. dotyczącej wyznaczenia jednego terenu elementarnego dla dz. nr 33, zaprojektowanie układu komunikacyjnego równoległe do istniejących podziałów geodezyjnych i uniknięcia w przyszłości scalania/podziału nieruchomości.

Uzasadnienie:

Uwaga destrukcyjna dla całego założenia urbanistycznego przyjętego w projekcie planu.

Istniejące podziały geodezyjne, w tym działki nr 33 wynikają z układu łańcowego pól o nieregularnej geometrii i nie powinny stanowić podstawy kreowania układu urbanistycznego miasta. Takie działanie stałoby w sprzeczności z zasadami kształtowania zabudowy i wpływałoby negatywnie na ład przestrzenny. Zagospodarowanie szeregu działek o układzie łańcowym zgodnie z przeznaczeniem i parametrami zabudowy ustalonymi w planie, z uwagi na ich kształt i szerokość może być niemożliwe.

Wskazany jest połączenie działek w obszarze projektowanej zabudowy wielorodzinnej i ich zagospodarowanie zgodnie z planem .

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **31.3** z dnia 29.12.2022 r. dotyczącej dopuszczenia dla dz. nr 33 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Uwaga destrukcyjna dla całego założenia urbanistycznego przyjętego w projekcie planu.

Projekt planu zakłada wytworzenie strefy centralnej obszaru objętego planem charakteryzującej się bardziej intensywnym.

Tworzenie i rozwijanie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejący sposób zagospodarowania terenów w postaci istniejącej i nowopowstającej zabudowy wielorodzinnej oraz jej kontynuacji w kierunku północnym na jeszcze niezabudowanych terenach użytkowanych rolniczo zapewnia wytworzenie w przyszłości dobrze funkcjonującego i atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego oraz spełnia wymagania Studium.

Przesądzenia projektu planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów zgodne są z określonymi w obowiązującym Studium kierunkami rozwoju dla jednostki planistycznej obejmującej swym zasięgiem wskazany w uwadze obszar. Studium określa także standardy kształtowania przestrzeni, w których nakazuje realizację zespołów zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **31.4** z dnia 29.12.2022 r. dotyczącej usunięcia obszaru przestrzeni rekreacyjnej wolnej od zabudowy z terenu A.18MW,U.

Uzasadnienie:

Uwaga destrukcyjna dla całego założenia urbanistycznego przyjętego w projekcie planu.

Wyznaczony obszar przestrzeni rekreacyjnej wolnej od zabudowy jest istotnym elementem układu urbanistycznego. Umożliwia wytworzenie odpowiednio szerokiej osi kompozycyjnej poprawiającej ekspozycję wyznaczonej dominanty na zakończeniu osi.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **31.5** z dnia 29.12.2022 r. dotyczącej usunięcia drogi 19KD-D lub zmianę jej przebiegu równoległe do aktualnych granic działek (np. równoległe do drogi 3KD-L).

Uzasadnienie:

Uwaga destrukcyjna dla całego założenia urbanistycznego przyjętego w projekcie planu.

Droga 19KD-D stanowi część systemu komunikacyjnego całej dzielnicy, a jej przebieg łączy się z innymi drogami wyznaczonymi w projekcie planu i docelowo z układem zewnętrznym.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **32** z dnia 30.12.2022 r. dotyczącej terenów A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW; A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, które zakłada w jednostkach strukturalnych o symbolach S.6a.MW/MN

i S.06b.MW/MN - mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Z uwagi na powyższe w granicach ww. jednostek w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnej powierzchni. Wyznaczone w strefie centralnej, obszaru objętego projektem planu, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (m.in. na terenach A.2MW; A.3MW; A.4MW; A.5MW; A.6MW; A.7MW) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w poziomie parteru (m.in. na terenach A.18MW,U; A.19MW,U; A.20MW,U; A.21MW,U) stanowią kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych w planie symbolami A.11MW i A.12MW. Kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejący sposób użytkowania terenu zapewnia wytworzenie w przyszłości dobrze funkcjonującego i atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego oraz spełnia wymagania Studium.

Program funkcjonalny osiedla uzupełniają tereny przeznaczone pod usługi, w tym usługi publiczne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny usług podstawowych np. teren A.62UP przeznaczony pod budowę szkoły i teren A.65ZP/US przeznaczony pod zielenią urządzoną, teren sportu i rekreacji. Wyznaczenie terenów pod realizację infrastruktury społecznej pozwoli stworzyć spójną wielofunkcyjną, samodzielną jednostkę mieszkalną o harmonijnej kompozycji urbanistycznej.

Zabudowa wielorodzinną intensywną została zgrupowana w jeden zespół uzupełniony usługami, o których mowa wyżej. Zaprojektowany układ komunikacyjny oddziela tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obawy mieszkańców domów jednorodzinnych o nadmierne uciążliwości wynikające z bliskiej odległości przyszej zabudowy wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w kontekście powyższego i nie mogą zostać uwzględnione.

§2. Dla uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 września 2023 r. do 5 października 2023 r. (termin składania uwag: do 19 października 2023 r.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **1** z dnia 19.09.2023 r. dotyczącej zmiany przeznaczenia terenów E.18U,MN i E.19U,MN w sposób uwzględniający występowanie na tym obszarze usług i przemysłu o charakterze uciążliwym oraz zapewniający możliwość dalszego wykorzystywania istniejących zabudowań w celu świadczenia usług o charakterze uciążliwym.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia możliwości utrzymania istniejącej zabudowy usługowej zlokalizowanej w terenach E.17U,MN, E.18U,MN i E.19U,MN oraz jej rozbudowy i przebudowy.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenów E.18U,MN i E.19U,MN. Obowiązujące Studium, w jednostce S.09a.MN obejmującej wskazane w uwadze tereny, przewiduje możliwość wprowadzenia wyłącznie usług podstawowych i ponadpodstawowych jako przeznaczenia terenu. W związku z powyższym i zgodnie z definicjami zawartymi w treści Studium katalog możliwych do wprowadzenia usług został ograniczony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia usług uciążliwych (w tym warsztatów samochodowych) oraz przemysłu jako przeznaczenia w planie miejscowym na wskazanych w uwadze terenach.

Niemniej, mając na uwadze istniejący sposób użytkowania terenu, w myśl zmienionych ustaleń szczegółowych (§48 pkt 2) dla ww. terenów, istniejąca w dniu wejścia w życie planu miejscowego zabudowa usługowa o charakterze uciążliwym możliwa jest do pozostawienia i dalszego użytkowania, w tym także rozbudowy i przebudowy

Dopuszczenie to jest możliwe zgodnie z treścią Studium – Tom II- Kierunki Rozwoju ust. 3.4.2., które w zakresie dopuszczeni możliwych do zastosowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi: „ dopuszcza się ustalenie dla pojedynczych nieruchomości innego niż określone w kierunkach rozwoju jako funkcja dominująca i funkcja uzupełniająca.”.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **3.1** z dnia 22.09.2023 r. dotyczącej rezygnacji w projekcie planu z zapisów dotyczących obowiązku relokacji i skablowania linii elektroenergetycznej 110kV. Korekta w zapisach planu miałyby polegać na umożliwieniu przebudowy istniejącej linii z zachowaniem układu linii napowietrznej a w szczególności przeprowadzenia konserwacji, remontu, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy linii.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z obowiązku relokacji i skablowania linii elektroenergetycznej 110kV. Projekt planu, kontynuując kierunki polityki przestrzennej określone w Studium, przewiduje rozwój struktury miejskiej obejmującej w szczególności zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Planowane wprowadzenie wysokiej jakości tkanki miejskiej w granicach objętych uchwałą wymaga zapewnienia odpowiedniej jakości przestrzeni i krajobrazu, sprzyjających warunków do inwestowania oraz zagwarantowania odpowiedniego standardu jakości zamieszkania. Napowietrzna linia wysokiego napięcia koliduje z istniejącą zabudową mieszkaniową, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie linii, koliduje z projektowanymi przekształceniami i projektowanym przeznaczeniem terenów pod dalszą zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną. Ukośnie biegnące przez tereny w stosunku do pasa drogowego ulicy Działkowej linie napowietrzne wpływają negatywnie na krajobraz, uniemożliwiają zainwestowanie terenów zgodne z przeznaczeniem wskazanym w planie. Powyższe wpływa na obniżenie potencjału miejsca do wykreowania atrakcyjnego obszaru do zamieszkania. Tego typu infrastruktura techniczna na obszarach miejskich musi zostać przekształcona w sposób ograniczający jej negatywny wpływ na otoczenie i mieszkańców żyjących na tych terenach, co w tym przypadku oznacza konieczność jej relokacji i skablowania.

Niemniej w §13 wprowadzono korektę zapisów umożliwiających przebudowę i remont sieci napowietrznej do czasu jej relokacji.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **4** z dnia 25.09.2023 r. dotyczącej dopuszczenia wolnostojącej zabudowy garażowej o dachu dwuspadowym i maksymalnej wysokości 6,5 m w terenie A.26MW/MN.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dla zabudowy garażowej dachu dwuspadowego i wysokości 6,5 m. Projekt planu przewiduje dla wskazanego terenu możliwość realizacji wolnostojącej zabudowy garażowej o dachu płaskim i wysokości maksymalnie 4,0 m. Takie wartości zostały przyjęte dla obszaru objętego planem po analizie uwzględniającej typologię i skalę zabudowy oraz relacje przestrzenne między budynkami. Założono, że najkorzystniejszym rozwiązaniem dla garażu lub pomieszczeń gospodarczych jest integracja takich obiektów z budynkiem mieszkalnym lub w sytuacji realizacji jako obiekty wolnostojące, aby ich wysokość nie konkurowała wizualnie z budynkami mieszkalnymi.

Niemniej projekt planu nie zakazuje możliwości realizacji wolnostojących garaży w terenie A.26.MW/MN.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **5.1** z dnia 02.10.2023 r. dotyczącej odsunięcia drogi 65KD-D od działek nr 35/8, 71/3, 71/2, 71/1 i 35/18 obręb 0048, tak aby pomiędzy drogą a wskazanymi działkami znalazł się pas zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej na szerokości wskazanych działek.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia terenu drogowego sąsiadującego bezpośrednio od strony południowo-wschodniej z działkami wskazanymi w uwadze zlokalizowanymi na terenie B.16MN/U oraz w zakresie wprowadzenia pasa zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przylegającego do tych działek od strony południowo-wschodniej.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia ww. pasa zabudowy, przyległej od strony południowo-wschodniej do wskazanych w uwadze działek zlokalizowanych w terenie B.16MN/U, pod zabudowę jednorodziną i/lub usługową nieuciążliwą. Teren ten przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych lub jednorodziną – o symbolu MW/MN (takie przeznaczenie zgodne będzie z treścią uwagi nr 6 i nr 8/1). Powstanie strefa przejściowa między istniejącą zabudową jednorodziną, a wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych lub opcjonalnie –

jednorodziną. Określono parametry zabudowy MW/MN dostosowane do sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej. W celu zwiększenia obszaru niezabudowanego pomiędzy istniejącą zabudową jednorodziną a zabudową planowaną na terenie MW/MN, wprowadzono pas zieleni izolacyjnej i odsunięto linię zabudowy. Powyższe rozwiązanie stanowi dodatkowy element chroniący zabudowę jednorodziną przed pozbawieniem jej stref spokoju i intymności od strony ogrodowej działek, o które zabiegają mieszkańcy sąsiadujących domów jednorodzinnych.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **5.2** z dnia 02.10.2023 r. dotyczącej usunięcia drogi 83KDW w celu zwiększenia powierzchni terenu pod zabudowę wielorodzinną.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia drogi 83KDW.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę poprzez likwidację terenu drogowego. W planie miejscowym pozostawiono teren drogowy pomiędzy terenami B.6MW i B.7MW/MN i wyznaczono drogę dojazdową 64KD-D.

Takie połączenie w postaci drogi dojazdowej jest konieczne, aby zapewnić odpowiednią obsługę terenów sąsiednich i stworzyć niezbędny system powiązań komunikacyjnych. Brak drogi publicznej pomiędzy terenami 63KD-D i 65KD-D spowodowałby zbyt duże obciążenie drogi 61KD-D ograniczając wydolność całego systemu komunikacyjnego w tym obszarze.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **6.1** z dnia 13.10.2023 r. dotyczącej usunięcia drogi 65.KD-D oraz częściowo drogi 62KD-D tak aby nie tworzyć skrzyżowania w miejscu występowania zatoki autobusowej oraz zjazdu do sklepu sieci Biedronka ze względu na znaczne pogorszenie bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz nieprzepisową odległość od skrzyżowania z ulicą Żytnią. W załączniku graficznym do uwagi wskazano nowy przebieg drogi 65KD-D – w odległości ok 40 m od granicy terenu B.16MN/U.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie częściowej likwidacji drogi 65KD-D wzdłuż terenu B.16MN/U oraz wprowadzenia drogi dojazdowej 63KD-D na odległość ok. 40 m na południe od terenu B.16MN/U.

Rysunek planu nie przesądza o możliwości realizacji skrzyżowania we wskazanym w uwadze miejscu, gdyż kwestie technicznych możliwości realizacji skrzyżowań stanowią problematykę poza planistyczną.

Plan miejscowy nie wymusza lokalizacji skrzyżowania w miejscu istniejącego przystanku autobusowego. Ustalenia planu wskazują jedynie przebieg linii rozgraniczających tereny drogowe, które nie muszą być powiązane w miejscu opisanym w uwadze w formie skrzyżowania dróg 65KD-D (obecnie 63KD-D) i 62KD-D.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie całkowitej likwidacji drogi 65KD-D (obecnie część 63KD-D) i częściowej likwidacji drogi 62KD-D. Planowane drogi są niezbędne do prawidłowej obsługi terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **6.2** z dnia 13.10.2023 r. dotyczącej zapewnienia dojazdu do działki miejskiej nr 40/2 przez wyznaczenie wzdłuż tej działki (np. do jej połowy) drogi publicznej o statusie KDW, co zapewni jej dostęp do drogi publicznej (ul. Połczyńskiej).

Uzasadnienie:

Nie ma potrzeby wyznaczania kolejnej drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do działki 40/2, gdyż według projektu planu zapewnia się dostęp do działki nr 40/2 z projektowanej drogi publicznej 63KD-D poprzez drogę 62KD-D, które stanowią system powiązań komunikacyjnych obsługujący okoliczne tereny zabudowy.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **6.3** z dnia 13.10.2023 r. dotyczącej zmiany zapisów dla terenów B.7MW oraz B.5MW jak dla B.9MW/MN, B.10MW/MN lub jak zapisy dla B.16MN/U oraz usytuowania drogi publicznej i linii zabudowy,

tak aby do ogródków przydomowych na działkach 35/8, 71/3, 71/2, 71/1,35/18 przylegały ogródki działek sąsiednich, a wjazd do tych działek odbywał się z projektowanej drogi publicznej po stronie południowej.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części terenu B.7MW na teren MW/MN oraz w zakresie sytuowania drogi publicznej obsługującej sąsiadujące tereny a także linii zabudowy sytuowanej w taki sposób, aby do wskazanych w uwadze działek mogły przylegać części działek zagospodarowane zielenią ogrodową lub izolacyjną działek sąsiednich.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia całych terenów B.7MW i B.5MW, gdyż proponowana zmiana przeznaczenia części terenu B.7MW jest wystarczająca, aby zapewnić odpowiednią strefę przejściową między zabudową mieszkaniową wielorodzinną a jednorodziną. Pozostawienie na pozostałym obszarze przeznaczenia MW pozwoli zrealizować spójne pod względem typologii układy przestrzenne.

Ponadto uwaga nieuwzględniona w zakresie nakazu lokalizacji ogródków przydomowych jako przylegających do ogródków istniejących na wskazanych w uwadze działkach, gdyż zapisy planu nie powinny określać tak szczegółowych przesądzeń dotyczących zagospodarowania terenu działek prywatnych. Niemniej ze względu na sposób prowadzenia linii zabudowy i linii rozgraniczających tereny oraz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej stanowiącej strefę buforową zapisy planu ograniczają możliwość lokalizacji zabudowy przylegającej bezpośrednio do ogródków na wskazanych w uwadze działkach.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.1** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmiany definicji małego domu mieszkalnego w zakresie zniesienia górnego ograniczenia liczby lokali lub ewentualnie ustalenia limitu na poziomie 9 lub 10 lokali. W przypadku braku możliwości zmiany definicji w ustaleniach ogólnych zniesienie górnego ograniczenia liczby lokali lub ewentualnie ustalenie limitu na poziomie 9 lub 10 lokali w ustaleniach szczegółowych dla terenu B.13MW/MN.

Uzasadnienie:

Określenie ilości lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym ma na celu zapewnienie odpowiedniej jakości zamieszkania na wszystkich terenach MW/MN, na których zgodnie z zapisem zawartym w § 5 ust. 2 pkt 3 może zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub jednorodziną. Zastosowanie przedmiotowego ograniczenia na terenach, gdzie na sąsiednich działkach może powstać naprzemiennie zabudowa jednorodzinna i wielorodzinną znajduje uzasadnienie w kontekście eliminowania, zgłaszanych w innych uwagach, potencjalnych konfliktów wynikających ze współistnienia ze sobą tych dwóch rodzajów zabudowy. Ilość lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym wraz z pozostałymi wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu wpływa na intensywność użytkowania terenu, ilość mieszkańców na osiedlu oraz na zapotrzebowanie na miejsca postojowe, infrastrukturę techniczną i społeczną. Przyjęte rozwiązanie pozwala na kształtowanie zabudowy w formie małych domów mieszkalnych, które będą harmonijnie współistnieć z zabudową jednorodziną. Tym samym określenie ilości lokali mieszkalnych stanowi jedno z kryteriów kształtowania ładu przestrzennego. Tego typu kryterium jest stosowane w innych obowiązujących planach miejscowych na terenie Polski i nie jest sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.2** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmniejszenia wymaganego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenie B.13MW/MN w następujący sposób:

- "b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum z 25% na 20%, z zastrzeżeniem:
 - zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – minimum z 40% na 35%,
 - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum z 35% na 30%,
 - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum z 35% na 30% dla działek skrajnych szeregu i minimum z 30% na 25% dla pozostałych działek".

Uzasadnienie:

Określone w projekcie planu minimalne wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zostały ustalone w sposób umożliwiający realizację zabudowy intensywnej oraz równocześnie gwarantujący odpowiednią jakość zamieszkania. Należy zwrócić uwagę, że ustalone wskaźniki pow. biologicznie czynnej zgodnie z obecnymi zapisami planu określone są na niskim poziomie. Dalsze zmniejszenie wartości wskaźnika, a co za tym idzie dopuszczenie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w przyszłych inwestycjach, wpłynęłoby niekorzystnie na jakość środowiska przyrodniczego, a w szczególności ograniczyłoby możliwości retencjonowania wody tak istotne w kontekście obecnej polityki krajowej i europejskiej kładącej główny nacisk na zrównoważony rozwój i działania mitygacyjne oraz adaptacyjne do zmian klimatu. Ponadto wartości określone dla wskazanego terenu powinny nawiązywać do wartości ustalonych dla innych terenów o tym samym przeznaczeniu, aby zachować spójność przestrzenną zabudowy.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.4** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w terenie B.13MW/MN z 1,2 do 1,6.

Uzasadnienie:

Tak znaczące zwiększenie intensywności zabudowy skutkowałoby zasadniczą zmianą typologii zabudowy i pogorszeniem standardu zamieszkania przy jednoczesnym zwiększeniu negatywnego wpływu na otoczenie. Ze względu na ochronę ładu przestrzennego przyjęcie zwiększonych wartości wskaźnika jest nieodpowiednie. Ponadto wartości określone dla przedmiotowego terenu powinny nawiązywać do innych wskaźników, jak maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy oraz wartości ustalonych dla innych terenów o tym samym przeznaczeniu, aby zachować spójność przestrzenną zabudowy.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.5** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmniejszenia minimum określonego we wskaźniku intensywności zabudowy w terenie B.13MW/MN z 0,25 do 0,20.

Uzasadnienie:

Minimalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy powinna być zgodna ze wskaźnikiem określonym w studium uwarunkowań dla tej jednostki strukturalnej miasta – S.06b.MW/MN.

Przyjęty w projekcie planu wskaźnik gwarantuje powstanie odpowiedniej kubatury przyszłej zabudowy. Chroni obszar przed zabudową o zbyt niskiej intensywności wpływającą negatywnie na ład przestrzenny okolicy.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **7.6** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmiany wysokości zabudowy w terenie B.13MW/MN w następujący sposób:

"maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem:

- zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 12 m, (...) [pierwotnie 11 m]
- wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 5 m;" [pierwotnie 4 m]".

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy 10 m, ponieważ taka została już ustalona w projekcie planu.

Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie tj. w zakresie zwiększenia wysokości budynków z dachami stromymi do 12 m oraz dla zabudowy garażowej do 5 m.

Ustalone w planie miejscowym wartości zostały określone w sposób zapewniający odpowiednie możliwości inwestycyjne przy poszanowaniu krajobrazu okolicy i ochronie ładu przestrzennego.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.7** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmiany zapisów dotyczących dachów w terenie B.13MW/MN na następujące:

"zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie:
- dla budynków gospodarczych i garażowych,
- na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego przekrycia dachu,
- dla małych domów mieszkalnych lub ich części,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części".

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie zasady kształtowania dachów, a w szczególności kąty nachylenia połaci dachowych nawiązują do istniejącej zabudowy i mają na celu wytworzenie spójnego krajobrazu obszaru. Przyjęcie proponowanych zmian wpłynęłoby negatywnie na ochronę ładu przestrzennego.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.8** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmniejszenia wymaganego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenie B.13MW/MN w następujący sposób:

"wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 30%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 30% dla działek skrajnych szeregu i minimum 25% dla pozostałych działek,".

Uzasadnienie:

Określone w projekcie planu minimalne wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zostały ustalone w sposób zapewniający realizację zabudowy intensywnej oraz równocześnie gwarantujący odpowiednią jakość zamieszkania. Należy zwrócić uwagę, że wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej określone w projekcie planu są na niskim poziomie. Dalsze zmniejszenie wartości wskaźnika, a co za tym idzie dopuszczenie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w przyszłych inwestycjach, wpłynęłoby niekorzystnie na jakość środowiska przyrodniczego, a w szczególności ograniczyłoby możliwości retencjonowania wody tak istotne w kontekście obecnej polityki krajowej i europejskiej kładącej główny nacisk na zrównoważony rozwój i działania mitygacyjne oraz adaptacyjne do zmian klimatu. Ponadto wartości określone dla wskazanego terenu powinny nawiązywać do wartości ustalonych dla innych terenów o tym samym przeznaczeniu, aby zachować spójność przestrzenną zabudowy.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.10** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zwiększenia maksimum określonego we wskaźniku intensywności zabudowy w terenie B.17MN/U n następujące:

"maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - 1,2,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,0".

Uzasadnienie:

Tak znaczące zwiększenie intensywności zabudowy skutkowałoby zasadniczą zmianą typologii zabudowy i pogorszeniem standardu zamieszkania przy jednoczesnym zwiększeniu negatywnego wpływu na otoczenie. Ze względu na ochronę ładu przestrzennego przyjęcie zwiększonych wartości wskaźnika jest nieodpowiednie. Ponadto wartości określone dla wskazanego terenu powinny nawiązywać do wartości ustalonych dla innych terenów o tym samym przeznaczeniu, aby zachować spójność przestrzenną zabudowy.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.11** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmiany zapisów dotyczących dachów w terenie B.17MN/U na następujące:

"zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie"

lub:

"zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu.

- dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,"

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie zasady kształtowania dachów, a w szczególności kąty nachylenia połaci dachowych nawiązują do istniejącej zabudowy i mają na celu wytworzenie spójnego krajobrazu obszaru. Przyjęcie proponowanych zmian wpłynęłoby negatywnie na ochronę ładu przestrzennego.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.12** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmiany stawki procentowej określonej w § 16 z 30% na 10% dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (dla terenów MN, MN/U), dla pozostałych terenów 30%.

Uzasadnienie:

Określona w projekcie planu miejscowego stawka procentowa opłaty została ustalona waząc interes publiczny i prywatny oraz w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.14** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zwiększenia górnego ograniczenia liczby lokali w bud. wielorodzinnych z 6 do co najmniej 10 (w szczególności dotyczy jednostki B.12MW/MN) ozn. terenu w drugim wył. B.13MW/MN.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona, gdyż według projektu planu nie ma ograniczeń liczby lokali w budynkach wielorodzinnych na określonych w ustaleniach szczegółowych terenach co czyni uwagę bezzasadną.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia liczby lokali w budynkach zabudowy wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych, w których ograniczono liczbę lokali. Określenie ilości lokali mieszkalnych w tego rodzaju budynku wielorodzinnym ma na celu zapewnienie odpowiedniej jakości zamieszkania na wszystkich terenach MW/MN, na których zgodnie z zapisem zawartym w § 5 ust. 2 pkt 3 może zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna lub jednorodzinna. Zastosowanie przedmiotowego ograniczenia na terenach, gdzie na sąsiednich działkach może powstać naprzemiennie zabudowa jednorodzinna i wielorodzinnna znajduje uzasadnienie w kontekście eliminowania, zgłaszanych w innych uwagach, potencjalnych konfliktów wynikających ze współistnienia ze sobą tych dwóch rodzajów zabudowy. Ilość lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym wraz z pozostałymi wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu wpływa na intensywność użytkowania terenu, ilość mieszkańców na osiedlu oraz na zapotrzebowanie na miejsca postojowe, infrastrukturę techniczną i społeczną. Przyjęte rozwiązanie pozwala na kształtowanie zabudowy w formie małych domów mieszkalnych, które będą harmonijnie współistnieć z zabudową jednorodziną. Tym samym określenie ilości lokali mieszkalnych stanowi jedno z kryteriów kształtowania ładu przestrzennego. Tego typu kryterium jest stosowane w innych obowiązujących planach miejscowych na terenie Polski i nie jest sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **7.15** z dnia 17.10.2023 r. dotyczącej zmiany maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dachami stromymi – z 11 m na 12 m, a w przypadku dachów lub płaskich fragmentów zadaszeń zmianę z 9 m na 10 m.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ według projektu planu w przypadku dachów płaskich maksymalna wysokość budynku może wynieść 10 m.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie podniesienia maksymalnej wys. budynku do 12 m. Ustalony w planie miejscowym wartości zostały określone w sposób zapewniający odpowiednie możliwości inwestycyjne przy poszanowaniu krajobrazu okolicy i ochronie ładu przestrzennego.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **8.1** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej wprowadzenia do projektu planu poprzedniej wersji rozwiązania komunikacyjnego na działce nr 42 z modyfikacjami:

- zlikwidowanie odcinka drogi dojazdowej 65KD-D na północny wschód od drogi 63KD-D, tj. między drogami 63KD-D a 64KD-D, ponieważ ta część terenu działki nr 42, przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe (MW/MN) może być obsługiwana w wystarczający sposób z dróg 63KD-D oraz 64KD-D, będzie to też zgodne z postulatami właścicieli działek znajdujących się powyżej tego odcinka drogi,

- zlikwidowanie dróg wewnętrznych 84KDW i 83KDW (błędnie wskazane w uwadze jako 85KDW) wraz z liniami nieprzekraczalnymi zabudowy przy tych liniach, ponieważ plan będzie umożliwiał komunikację wewnętrzną w miejscu wynikającym z zagospodarowania terenu na etapie projektowania technicznego,

- przesunięcie projektowanego odcinka pasa drogowego 65KD-D na działkę miejską nr 40/2 na głębokość 6 m, co nadal umożliwi inwestowanie na działce nr 40/2, a z mojej działki wydzielenie pasa pod drogę 65KD-D, o szer. 6 m, co łącznie umożliwi uzyskanie docelowo drogi publicznej o szerokości 12 m i połączenie na końcu z drogą 62KD-D.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona:

-w zakresie zlikwidowania odcinka drogi 65KD-D na północny-wschód od drogi 63KD-D,

-w zakresie zlikwidowania drogi wewnętrznej 83KDW,

-w zakresie przesunięcia odcinka drogi 65KD-D (obecnie 63KD-D) częściowo na działkę nr 40/2.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie:

- całkowitej rezygnacji z drogi dojazdowej łączącej drogi 63KD-D i 64KD-D (obecnie 65KD-D). Takie połączenie w postaci drogi dojazdowej 64KD-D jest konieczne, aby zapewnić odpowiednią obsługę terenów sąsiednich i stworzyć niezbędny system powiązań komunikacyjnych. Pozostawienie wyłącznie drogi 61KD-D łączącej tereny 63KD-D i 64KD-D spowodowałoby zbyt duże jej obciążenie ograniczając wydolność całego systemu komunikacyjnego w tym obszarze,

- w zakresie przesunięcia odcinka drogi 65KD-D o 6 m na działkę 40/2. Wskazany odcinek został przesunięty na działkę 40/2 o odległość 5 metrów oraz szerokość drogi została zawężona do 10 m.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **8.3** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej zmiany ustaleń związanych z tymczasowym zagospodarowaniem terenów w paragrafie 14, lub w ustaleniach dotyczących wyznaczonych w planie dróg, ale jeszcze nieurządzonych (w tym zwłaszcza 4KD-Z) na umożliwiający tymczasowe zlokalizowanie drogi jako nawierzchni tymczasowej z ul. Seminaryjnej do drogi 57 KDW w celu umożliwienia dostępu do terenów F.21MN/U, F.22MN/U.

Uzasadnienie:

Nie dopuszcza się umożliwienia na wszystkich terenach, w tym budowlanych, realizacji komunikacji w formie dojazdów, dojazdów i niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, gdyż możliwość realizacji

niezbędnej komunikacji lub infrastruktury technicznej w granicach terenów wynika z ustaleń zawartych w § 5 ust. 3 co czyni uwagę bezzasadną.

W zakresie pozostałych wymagań określonych w treści uwagi, plan miejscowy dopuszcza możliwość wnioskowanego połączenia drogi wewnętrznej z ul. Seminaryjną w oparciu o ustalenia zawarte w § 14, określające „sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu” oraz ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 dopuszczające realizowanie na wszystkich terenach dojazdów, dojeżdż i niewyznaczonych na rysunku planu dróg komunikacji wewnętrznej. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych ustaleń.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **9.2** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej zapytania czym jest facjata, pojęcie „wystawka w poziomie poddasza” jest niezrozumiałe, powstanie problem interpretacyjny – proponuje się umieszczenie definicji „facjaty” w § 3.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia zapisu „wystawka w poziomie poddasza”.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie umieszczenia definicji facjaty w § 3, gdyż funkcjonuje obiegowa definicja, którą można znaleźć w słownikach lub encyklopedii i nie ma potrzeby jej odrębnego definiowania w planie.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **9.3** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej dodania możliwość budowy obiektów małej architektury lub obiektów wspomagających główną funkcję terenu (umożliwienie budowy śmietników, ławek, kładek nad zbiornikami wód opadowych, poideł, niewielkich trybun lub schodów terenowych, stojaków na rowery itp. oraz innych elementów uatrakcyjniających tereny rekreacji i wypoczynku np. wiat dla użytkowników miejsc na ognisko) – zawężono możliwość wykonania urządzeń tylko do tych wymienionych w przepisie.

Uzasadnienie:

Projekt planu przewiduje dodatkowe zagospodarowanie w postaci urządzeń sportowych i rekreacyjnych. Nie ma potrzeby wymieniania poszczególnych elementów zagospodarowania z osobna, ponadto takie obiekty, jak ławki, schody terenowe, stojaki na rowery, śmietniki są elementami małej architektury i nie wymagają wyszczególniania.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **9.4** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej propozycji umieszczenia zapisu o konieczności stosowania bezpiecznych rozwiązań z uwzględnieniem miejscowych warunków terenowych (miejscowych różnic poziomów terenu) w § 6 pkt 7 lit. b).

Uzasadnienie:

Plan określa jedynie sposób urządzenia brzegów istotny ze względu na kwestie ochrony środowiska i krajobrazu.

Za stosowanie rozwiązań bezpiecznych z uwzględnieniem warunków terenowych, odpowiadają projektanci takich rozwiązań, realizujący projekty zgodnie z przepisami odrębnymi i normami. Nie ma potrzeby zapisywania tego typu przepisów do planu miejscowego.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **9.5** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej zapisu, który jest nieprecyzyjny (2 na każdy 1 lokal mieszkalny, 2 na 1 lokal użytkowy czy w sumie 2, jeśli w budynku jest lokal mieszkalny i użytkowy), jeśli zamiarem było nakazanie wykonania 2 miejsc postojowych dla każdego wydzielonego lokalu to jest to wymóg niekonsekwentny w stosunku do wymogów dla zabudowy wielorodzinnej, gdzie komplikacje z powodu braku miejsc do parkowania są bardziej dokuczliwe.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie zwiększenia wskaźnika ilości wymaganych miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej – 1,2.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany ilości miejsc do parkowania dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Wskaźnik przyjęty dla zabudowy jednorodzinnej jest odpowiedni i sprawdzony w wielu realizacjach. Przyjęty wskaźnik ogranicza ryzyko kolizyjnego wykorzystywania terenów dróg do parkowania samochodów mieszkańców domów jednorodzinnych i osób odwiedzających.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **9.7** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej zapisu: „należy realizować w halach garażowych w kondygnacjach podziemnych i pierwszych nadziemnych”, który będzie oznaczał obowiązek wykonania miejsc postojowych na dwóch kondygnacjach jednocześnie. Proponuje się zapis „i/lub”.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie korekty zapisów mającej na celu wykluczenie wymogu wykonania miejsc postojowych na dwóch kondygnacjach jednocześnie.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia zapisu „i/lub”. Zamiast spójnika „i” wprowadzono zapis „lub”, który nie wprowadza wskazanego w uwadze obowiązku.

Nie uwzględnia się w części:

uwagi nr **10.2** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej kolorystyki dachu również w kolorze czarnym oraz kolorystyki ścian pozwalająca na użycie ciemniejszych akcentów kolorystycznych w ilości max. 30%, a nie jak jest zapisane w pkt 3 a) tylko 10%.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie wykreślenia koloru czarnego jako koloru wykluczonego z katalogu możliwej kolorystyki pokrycia dachów oraz zwiększenia możliwej powierzchni akcentów kolorystycznych.

Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie. Nie wprowadzono zaproponowanej powierzchni ciemniejszych akcentów kolorystycznych określonego na „30%”, gdyż w związku z uwagą nr 9.1 usunięto cały zapis zawierający przesądzenia o powierzchni akcentów kolorystycznych na elewacji. Niemniej, wprowadzone zmiany umożliwiają realizację ciemniejszych akcentów kolorystycznych na powierzchni większej niż wcześniej ustalone 10%.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **10.3** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej dodania zapisu o dopuszczalnej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z funkcją usługową na działce nr 7/1.

Uzasadnienie:

Wskazana w uwadze działka znajduje się w Studium w jednostce planistycznej S.09b.MN, która dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające.

Wprowadzenie proponowanego w uwadze przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie na działce 7/1 stoi w sprzeczności z wymaganiami zachowania ładu przestrzennego. Aby zachować spójność kompozycyjną kluczowe jest utrzymanie przeznaczenia jak na terenach sąsiednich, w których, jeśli występuje zabudowa mieszkaniowa, to jest to wyłącznie zabudowa jednorodzinna.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **10.4** z dnia 18.10.2023 r. dotyczącej dopuszczenia na terenie zieleni łąkowej realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulic oznaczonych terenami 1OKD-L oraz 6KD-L w pasie ok.20 m.

Uzasadnienie:

Proponowane w uwadze korekty stoją w sprzeczności z zapisami obowiązującego Studium, które nie dopuszcza w tym miejscu możliwości realizacji zabudowy.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **11.3** z dnia 19.10.2023 r. dotyczącej korekty zasad kształtowania dachów w postaci zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych z „od 23° do 45°” na „od 20° do 45°” dla terenów F.21MN/U, F.22MN/U, F.23MN/U, F.24MN/U.

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie zasady kształtowania dachów, a w szczególności kąty nachylenia połaci dachowych mają na celu wytworzenie spójnego krajobrazu obszaru biorąc pod uwagę uwarunkowania stanu istniejącego. Przyjęcie proponowanych zmian wpłynęłoby negatywnie na ochronę ładu przestrzennego.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **12.1** z dnia 19.10.2023 r. dotyczącej działek 13/11, 12 w związku z korektą zapisów dotyczących polityki parkingowej – w szczególności zmniejszenia wymogu minimalnej liczby miejsc do parkowania w zabudowie jednorodzinnej zwłaszcza, że w budynku mieszkalnym jednorodzinnym można wydzielić dwa lokale mieszkalne, co wg proj. planu wywołuje potrzebę 4 miejsc postojowych, taka ilość miejsc post. jest niepotrzebna dla prawidłowego funkcjonowania mieszkańców.

Trzy propozycje zmiany zapisów w zakresie minimalnej ilości miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej:

- A – uzależnić ilość miejsc post. od wielkości lokalu mieszkalnego – 1 miejsce dla lokalu o powierzchni do 65 m², 2 miejsca na lokal powyżej 65 m², lub

-B – niezależnie od ilości lokali mieszkalnych w budynku, zapewnić 2 miejsca postojowe dla budynku oraz 1 miejsce w przypadku lokalu użytkowego;

- C – dla zabudowy jednorodzinnej – jak w propozycji A oraz dla zabudowy wielorodzinnej ustalić – 1 miejsce dla lokalu o pow. do 65 m², a dla lokalu o pow. powyżej 65 m² -2 miejsca postojowe

Uzasadnienie:

Nie dopuszcza się zmiany ustaleń w zakresie ilości wymaganych miejsc postojowych dla zabudowy jednorodzinnej, w proponowanym zakresie. Przyjęty wskaźnik dla zabudowy jednorodzinnej ogranicza ryzyko wykorzystywania terenów dróg do parkowania mieszkańców domów jednorodzinnych. Jest to szczególnie istotne w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej, gdzie przy wąskim froncie działki istnieje duże prawdopodobieństwo występowania konfliktów na tle utrudnionego dostępu komunikacyjnego do działek, tym bardziej, gdy planowane są niewielkie lokale, o powierzchniach, jak w uwadze od 41 m² do ok. 60m². Takie powierzchnie lokali są charakterystyczne dla zabudowy wielorodzinnej, natomiast intencją projektu planu jest zachowanie charakterystycznych cech zagospodarowania i ładu przestrzennego dla określonych rodzajów zabudowy.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **12.4** z dnia 19.10.2023 r. dotyczącej wykreślenie drogi 55KD-D z projektu mpzp. Wnosi się, aby połączenia z drogą 4KD-Z na odcinku od ul. Gnieźnieńskiej do ul. Połączyńskiej odbywały się wyłącznie na skrzyżowaniach z drogami o podobnej kategorii, tj. KDL i wyżej. Dodatkowo skrzyżowanie 2KD-L i 8KD-L należy potraktować jako skrzyżowanie o przesuniętych wlotach, a droga 4KD-Z winna posiadać parametry jak dla drogi klasy G.

Uzasadnienie:

Droga 55KD-D w połączeniu z drogą 38KD-D i 54KDW pełni ważną rolę w planowanym układzie komunikacyjnym osiedla. Biorąc pod uwagę rozwój zabudowy w tym obszarze niezbędne jest rozbudowanie systemu dróg publicznych i wewnętrznych, aby umożliwić sprawną komunikację mieszkańców i użytkowników terenu. Pozostawienie drogi 55KD-D jest niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej okolicznych terenów oraz zapewnienia powiązań międzyosiedlowych.

Kluczowe jest także pozostawienie istniejącego systemu powiązań między poszczególnymi odcinkami dróg, tak aby zapewnić optymalnie gęstą siatkę komunikacyjną umożliwiającą sprawne przemieszczanie się po obszarze, w szczególności powiązań między drogami KD-D, KD-L i KD-Z, a także umożliwić rozwój infrastruktury technicznej, która co do zasady winna być prowadzona przede wszystkim w pasach drogowych.

Klasa drogi 4 KD-Z została określona w Studium uwarunkowań jako zbiorcza i w tym zakresie projekt planu zgodny jest ze Studium.

Plan miejscowy nie wskazuje rozwiązań technicznych skrzyżowań, które są opracowywane na późniejszym etapie przygotowania i realizacji inwestycji drogowej.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **13.2** z dnia 19.10.2023 r. dotyczącej działek nr 53/5 i 54 obręb 49, które wg proj. planu przestrzennego zagospodarowania mają oznaczenie MN/U. Wnosi się aby zmienić przeznaczenie wskazanych działek na tereny usługowe - U.

Uzasadnienie:

Stan istniejącej zabudowy wskazuje na brak użytkowania obiektu w sposób, o którym mowa w uwadze. Nowa zabudowa usługowa winna być nieuciążliwa w stosunku do zabudowy mieszkaniowej stanowiącej równorzędną funkcję w przedmiotowym obszarze. Określone w projekcie planu przeznaczenie A.47MN/U jest zgodne z kierunkami rozwoju terenu określonymi w Studium.

§3. Dla uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. (termin składania uwag: do 5 lutego 2024 r.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **1.1** z dnia 04.02.2024 r. dotyczącej terenów oznaczonych symbolami B.13MW/MN oraz B.12MW/MN. Wnosi się zmianę limitu ilości lokali w budynku wielorodzinnym - tzw. „małym domu mieszkalnym” z 6 na 10 lokali przez wprowadzenie nowego podpunktu h) w §35 pkt 2, o treści: „dopuszcza się realizację domów wielorodzinnych składających się z maksymalnie 10 lokali mieszkalnych”.

Autor uzasadnia uwagę następującymi argumentami:

a) realizacja dodatkowych maksymalnie 124 lokali w jednostce B.13MW/MN i 64 lokali w jednostce B.12MW/MN nie będzie stanowić znacznego obciążenia ani dla lokalnej infrastruktury technicznej ani społecznej. Jednocześnie uwzględnienie tej uwagi zapewni kontynuację intensywności i nawiązanie do charakteru zabudowy bezpośrednio sąsiadujących jednostek B.1MW i B.2MW. Dodatkowo, zmiana ta nie wywrze negatywnego wpływu na planowaną w sąsiedztwie zabudowę. Ponadto kierunek dla tego terenu wyznaczony w Studium przewiduje zabudowę wielorodzinną o dużej intensywności wykorzystania terenu. Wyznaczenie 6 lokali w „małym domu mieszkalnym” temu zaprzecza.

b) ograniczenie ilości lokali przy zastosowaniu parametrów urbanistycznych ustalonych w projekcie planu powoduje możliwość realizacji lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 100 m².

c) w myśl art. 31 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia w zakresie konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanowione tylko w ustawie.

Określenie maksymalnej ilości lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nie stanowi elementu kształtowania spójnego ładu przestrzennego, w ustawie o pizp nie ma mowy o określaniu dopuszczalnej ilości lokali.

Uzasadnienie:

Ograniczenie liczby lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym do 6 – na wszystkich terenach oznaczonych symbolem MW/MN, na których zgodnie z zapisem zawartym w § 5 ust. 2 pkt 3 może zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub jednorodzinna ma na celu zapewnienie odpowiedniej jakości zamieszkania. Zastosowanie przedmiotowego ograniczenia znajduje uzasadnienie w kontekście eliminowania potencjalnych konfliktów, zgłaszanych w innych uwagach, wynikających ze współistnienia ze sobą tych dwóch rodzajów zabudowy. Ilość lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym wraz z pozostałymi wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu wpływa na intensywność użytkowania terenu, na liczbę mieszkańców na osiedlu oraz na zapotrzebowanie na miejsca postojowe, które są bardzo terenochłonne, a także na infrastrukturę techniczną i społeczną. Przyjęte rozwiązanie, jednolite na całym obszarze sporządzanego planu, pozwala na kształtowanie zabudowy wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych, które będą harmonijnie współistnieć z zabudową jednorodziną, bez dysproporcji przestrzennych i wzajemnych negatywnych oddziaływań. Tym samym

określenie liczby lokali mieszkalnych stanowi jedno z kryteriów kształtowania ładu przestrzennego. Tego typu kryterium jest stosowane w innych obowiązujących planach miejscowych na terenie Polski i nie jest sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań, nie przewiduje na terenie oznaczonym symbolem S.06b.MW/MN zabudowy wielorodzinnej o „dużej intensywności wykorzystania terenu”, gdyż w kierunkach rozwoju mówi się o intensywnej zabudowie jednorodzinnej, która została zdefiniowana w słowniczku pojęć użytych w Studium. Zabudowę wielorodzinną określa jedynie intensywność zabudowy zawierająca się w przedziale od 0,25 do 2,25, co zostało spełnione w ustaleniach projektu planu dla terenów MW/MN.

Zarzut o konieczności realizacji mieszkań o powierzchni powyżej 100 m² ze względu na ustalone parametry urbanistyczne jest bezpodstawny. Parametry urbanistyczne określone w projekcie planu nie wymuszają realizacji mieszkań o określonej wielkości. O powierzchni mieszkania decyduje wyłącznie inwestor. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w planie, a także pozostałe zapisy mpzp, nie nakładają ograniczeń co do powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **1.2** z dnia 04.02.2024 r. dotyczącej terenu oznaczonego symbolem B.13MW/MN. Uwaga dotyczy § 35 pkt 2) lit. d). Wnosi się o zmianę maksymalnej intensywności zabudowy z 1,2 na 1,6.

Autor uzasadnia uwagę tym, że w studium uwarunkowań dla tego terenu określono kierunek rozwoju jako funkcję dominującą: mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej. Ustalony wskaźnik uniemożliwia zrealizowanie parkingu w kondygnacji podziemnej.

Uzasadnienie:

Tak znaczące zwiększenie intensywności zabudowy skutkowałoby zasadniczą zmianą typologii zabudowy i pogorszeniem standardu zamieszkania przy jednoczesnym zwiększeniu negatywnego wpływu na otoczenie. Ze względu na ochronę ładu przestrzennego przyjęcie zwiększonych wartości wskaźnika jest nieodpowiednie. Ponadto wartości określone dla przedmiotowego terenu powinny nawiązywać do maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz wartości ustalonych dla innych terenów o tym samym przeznaczeniu, tak aby zachować spójność przestrzenną zabudowy.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 dla zabudowy wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych jest dostosowany do możliwej realizacji zabudowy jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Wskaźnik ten umożliwia realizację budynków o trzech kondygnacjach w przypadku wykorzystania maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy - 0,4 lub czterech kondygnacji przy wskaźniku - 0,3 oraz maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i parkingu w kondygnacji podziemnej. W takim przypadku część mieszkalna może stanowić dwie lub trzy kondygnacje nadziemne. Przyjęty parametr 1,2 jest spójny z pozostałymi parametrami przyjętymi dla terenów MW/MN.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **1.3** z dnia 04.02.2024 r. dotyczącej terenu oznaczonego symbolem B.13MW/MN. Uwaga dotyczy: § 35 pkt 2) lit.f). Wnosi się o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi z 11 m na 12 m.

Autor uzasadnia uwagę tym, że nieznaczne zwiększenie tych wskaźników jest bardziej racjonalne i pozwala na projektowanie zabudowy zgodnej z warunkami technicznymi. Tym bardziej, że taka zmiana nie wpłynie na ilość kondygnacji i tylko na możliwość bardziej racjonalnego zaprojektowania przestrzeni poddasza. Proponowane w planie wysokości ustalone są "na styk" i ograniczają możliwości technologiczne realizacji zabudowy.

Uzasadnienie:

Ustalone wartości wskaźników urbanistycznych zostały określone w sposób zapewniający odpowiednie możliwości inwestycyjne przy poszanowaniu krajobrazu okolicy i ochronie ładu przestrzennego. Ustalona wysokość zabudowy powinna być spójna z innymi wskaźnikami i parametrami ustalonymi dla terenu, takimi jak maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, wskaźnik intensywności zabudowy.

Przyjęta maksymalna wysokość 11 m zabudowy z dachami stromymi umożliwia realizację budynków wielorodzinnych o trzech kondygnacjach nadziemnych, z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym. Takie założenie powinno zagwarantować możliwość realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej bez negatywnego oddziaływania na taką zabudowę ze strony zabudowy wielorodzinnej.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **1.4** z dnia 04.02.2024 r. dotyczącej terenu oznaczonego symbolem B.17MW/MN. Uwaga dotyczy: § 37 pkt 3) lit. f). Wnosi się o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy usługowej z 5 m na 10 m. Parametry gabarytowe budynku usługowego nie powinny odbiegać od parametrów budynków jedno-rodziny, ze względu na dysproporcje i zaburzenia ładu przestrzennego.

Zabudowa o wys. do 5 m oznacza dopuszczenie pawilonów, czyli niekorzystnej formy architektonicznej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Określona w § 37 pkt 3) lit. d) maksymalna intensywność zabudowy 0,8, a pod lit.c) maksymalny wskaźnik pow. zabudowy 40% oznaczają w praktyce dopuszczenie realizacji dwóch kondygnacji, co przy wysokości 5 m jest niemożliwe w realizacji

Uzasadnienie:

Na terenach B16MN/U, B.17MN/U, B.18MN/U i B.19MN/U funkcja usługowa może być lokalizowana zamiennie z funkcją mieszkaniową. Jednak kluczowym elementem charakteryzującym krajobraz ww. terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która zgodnie z przyjętymi parametrami wysokościowymi ma dominować nad zabudową usługową.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **1.5** z dnia 04.02.2024 r. dotyczącej terenu oznaczonego symbolem B.17MW/MN. Uwaga dotyczy § 37 pkt 3) lit. g). Wnosi się o zmianę ustaleń w zakresie zasad kształtowania dachów wnioskując o zapisy: „dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 23° do 45°” i "dopuszcza się dachy płaskie" albo II wariant "dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu" i „dla budynków gospodarczych, garaży, budynków jednorodzinnych oraz budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie.”

Uzasadnienie:

Określone w planie zasady kształtowania dachów dopuszczające dachy płaskie wyłącznie dla parterowych budynków usługowych jest uzasadnione kompozycyjnie. Takie wytyczne gwarantują kształtowanie krajobrazu, w którym dominującą zabudowę stanowią budynki mieszkaniowe jednorodzinne. Zaproponowane zmiany w treści planu spowodowałyby dopuszczenie dwukondygnacyjnych budynków usługowych z dachami płaskimi, a co za tym idzie o znacznej kubaturze i wpływie na krajobraz miejsca. Z tego powodu wprowadzenie zaproponowanych zmian wpłynęłoby negatywnie na ład przestrzenny.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **2.1** z dnia 05.02.2024 r. dotyczącej terenu oznaczonego symbolem B.17MN/U (dz. nr 13/11 obr. 0050, pasa drogi 055KD-D, pasa drogi 4KD-Z, pasa drogi 57KD-D; terenu F.23MN/U (dz. nr 12 obr. 0050). Wnosi się o to, że proponowane rozwiązanie wymogu dotyczące ilości miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych jedno-rodziny, w których można wyodrębnić 2 lokale mieszkalne (wymóg 4 miejsc postojowych), szczególnie w porównaniu do wymogu ilości miejsc postojowych w przypadku zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej tj. jedno miejsce postojowe na 1,2 lokalu mieszkalnego niezależnie od jego wielkości jest niepotrzebne dla prawidłowego funkcjonowania mieszkańców w przypadku wyodrębnienia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwóch lokali mieszkalnych o małych powierzchniach, ponieważ nieracjonalnym jest zakładanie, iż rodziny kupujące lokal mieszkalny dwu lub trzypokojowy będą posiadać dwa samochody, racjonalnym jest przyjęcie założenia, że właściciele małego lokalu mieszkalnego mogą nie posiadać samochodu lub posiadać jeden samochód. Założenie 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny zwiększa cenę zakupu lokalu mieszkalnego, bo wiąże się z zakupem 4 miejsc dla jednego budynku dwulokalowego. Jest to niesprawiedliwe w stosunku do wymogu zapewnienia 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej.

W związku z powyższym proponuje się zmiany w treści § 12 ust. 4. pkt 1) lit a): „4. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

1) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej objętej inwestycją, w tym zmiana sposobu użytkowania obiektu lub części obiektu, w ilości:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 miejsce postojowe- na każdy lokal o powierzchni mieszkalnej do 60 m² oraz dwa miejsca post na każdy lokal mieszkalny o powierzchni mieszkalnej powyżej 60 m² oraz 1 miejsce postojowe na lokal użytkowy”.

Uzasadnienie:

Nie dopuszcza się zmiany ustaleń w zakresie liczby wymaganych miejsc postojowych dla zabudowy jednorodzinnej. Przyjęty wskaźnik dla zabudowy jednorodzinnej ogranicza ryzyko wykorzystywania terenów dróg do parkowania mieszkańców domów jednorodzinnych oraz odwiedzających gości. Jest to szczególnie istotne w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej, gdzie przy wąskim froncie działki istnieje duże prawdopodobieństwo występowania konfliktów na tle utrudnionego dostępu komunikacyjnego do działek, tym bardziej gdy planowane są niewielkie lokale, o powierzchniach jak w uwadze od 40 m² do ok. 60m². Takie powierzchnie lokali są charakterystyczne dla zabudowy wielorodzinnej, natomiast intencją projektu planu jest zachowanie charakterystycznych cech zagospodarowania i ładu przestrzennego dla określonych rodzajów zabudowy, co nie wyklucza możliwości realizacji relatywnie małych lokali mieszkalnych.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **2.2** z dnia 05.02.2024 r. dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 55KD-D. Wnosi się o „wykreślenie drogi 55KD-D z projektu planu”. Wnosi się, aby połączenia z drogą 4KD-Z na odcinku od ul. Gnieźnieńskiej do ul. Połczyńskiej odbywały się wyłącznie na skrzyżowaniach z drogami o podobnej kategorii, (prawidłowo klasie) tj. KDL i wyżej. Dodatkowo skrzyżowanie 2KD-L i 8KD-L należy potraktować jako skrzyżowanie o przesuniętych wlotach, a droga 4KD-Z winna posiadać parametry jak dla drogi klasy G. Zmniejsza się też konieczność wykupu terenów przez Miasto.

Uzasadnienie:

Droga 55KD-D w połączeniu z drogą 38KD-D i 54KDW pełni ważną rolę w planowanym układzie komunikacyjnym osiedla. Biorąc pod uwagę rozwój zabudowy w tym obszarze niezbędne jest rozbudowanie systemu dróg publicznych i wewnętrznych, aby umożliwić sprawną komunikację mieszkańców i użytkowników terenu. Pozostawienie drogi 55KD-D jest niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej okolicznych terenów oraz zapewnienia powiązań międzyosiedlowych.

Kluczowe jest pozostawienie istniejącego systemu powiązań między poszczególnymi odcinkami dróg tak, aby zapewnić optymalnie gęstą siatkę komunikacyjną umożliwiającą sprawne przemieszczanie się po obszarze, w szczególności powiązań między drogami KD-D, KD-L i KD-Z, a także umożliwić rozwój infrastruktury technicznej, która co do zasady winna być prowadzona przede wszystkim w pasach drogowych.

Klasa drogi 4KD-Z została określona w Studium uwarunkowań jako zbiorcza i w tym zakresie projekt planu zgodny jest ze Studium.

Plan miejscowy nie wskazuje rozwiązań technicznych skrzyżowań, które są opracowywane na późniejszym etapie przygotowania i realizacji inwestycji drogowej.

Nie uwzględnia się w całości:

uwagi nr **3** z dnia 05.02.2024 r. dotyczącej terenu oznaczonego symbolem A.27MW/MN (dz. nr 24/1). Wnosi się o rozszerzenie zapisu dla obszaru A.27MW/MN o możliwość prowadzenia funkcji usługowej, aktualnie na działce nr 24/1 przy ul. Zbożowej budowany jest budynek garażowo – gospodarczy. Pozostawienie zabudowy wyłącznie mieszkaniowej uniemożliwi w przyszłości prowadzenie działalności gospodarczej warsztatowej.

Uzasadnienie:

W związku z przeznaczeniem przedmiotowej działki i działek sąsiednich pod zabudowę mieszkaniową oraz uciążliwy charakter działalności gospodarczej jaką jest warsztat samochodowy względem zabudowy

mieszkaniowej nie można uwzględnić złożonej uwagi. Oba sposoby użytkowania terenu nie mogą współistnieć ze sobą bezkolizyjnie i stanowią potencjalne źródło konfliktów.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to:

- 1) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w ciepło;
- 5) gospodarka odpadami.

§ 3. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in.: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie energii cieplnej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa się w uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa się corocznie w uchwale budżetowej; Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego – 19 – Poz. 5840 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmuje się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wskazane w § 2 będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2023 r., poz. 537 ze zm.), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub z budżetu gminy.

2. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci ciepłowniczej wskazane w § 2 realizowane będą ze środków własnych przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub z budżetu gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury związanej z odprowadzeniem wód opadowych i deszczowych wymienione w § 2 finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

4. Zadania w zakresie gospodarowania odpadami wskazane w § 2 realizowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

§ 6. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne

Dane Przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę