



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 5 czerwca 2017 r.

Poz. 2548

UCHWAŁA NR XXX/430/2017 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Franciszkańska - Krańcowa” w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/24/2015 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Franciszkańska - Krańcowa” 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 „Franciszkańska - Krańcowa” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 23,7130 ha, zostały oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, rekreację i wypoczynek, zieleni i wody śródlądowe, komunikację, infrastrukturę techniczną.

4. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. 1. Na obszarze planu występują:

- 1) obiekty zabytkowe - stanowiska archeologiczne, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Koszalina:
 - a) Koszalin, stanowisko 75, AZP 14-21/64,
 - b) Koszalin, stanowisko 59, AZP 14-21/59,
 - c) Koszalin, stanowisko 74, AZP 14-21/63,
 - d) Koszalin, stanowisko 60, AZP 14-21/60;

2) tereny przewidziane do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego pn. „Śródpolne oczko wodne” (UE-10), celem zachowania unikatowych zasobów genowych i różnorodności biologicznej w naturalnym zbiorniku wodnym.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze.

Rozdział 2 **USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. Ilekcóż w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć pokazaną na rysunku planu linię, która rozdziela tereny elementarne;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć:
 - a) wskazaną dla danego terenu elementarnego funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej i zasady wprowadzenia zostały określone w ustaleniach szczegółowych,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikację osiedlową, niezbędne dla funkcjonowania terenu elementarnego i obszaru planu, lokalizowane zgodnie z warunkami § 4 ust. 2;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli na działkach, z wyłączeniem sytuowania:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych,
 - b) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, dla których dopuszcza się wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 2,0 m,
 - c) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - d) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów, zewnętrznych pochylni, z wyłączeniem zjazdów do garaży podziemnych, oraz ramp wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,8 m,
 - e) pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez teren biologicznie czynny, określony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług podstawowych, takich jak m.in.: sklepy, oddziały bankowe i pocztowe, lokale gastronomiczne, usługi rzemieślnicze, poradnie lekarskie, apteki, biura podróży;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
 - a) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - od poziomu najniższej położonej przyległego terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia;
- 9) komunikacji osiedlowej - należy przez to rozumieć tereny dojazdów do budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych oraz tereny placów manewrowych.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 5) ZP/ZR - teren zieleni urządzonej i rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 6) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 7) WS/ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni nieurządzonej;

- 8) KDL - teren drogi klasy lokalnej;
- 9) KDD - tereny dróg klasy dojazdowej;
- 10) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 11) KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 12) E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. Na każdym terenie elementarnym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego mogą być lokalizowane niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja osiedlowa, pod warunkiem, iż maksymalna powierzchnia zajętego przez nie terenu nie przekroczy łącznie 30% powierzchni działki budowlanej, a ich realizacja nie będzie kolidować z przeznaczeniem i zagospodarowaniem, określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Położenie linii rozgraniczających tereny elementarne oraz linii zabudowy należy określić poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości linii.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) maksymalne wysokości obiektów budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 16,0 m;
- 3) zakaz realizacji, od strony terenów wskazanych jako obszary przestrzeni publicznych, ogrodzeń: z prefabrykatów betonowych, muru pełnego, wyższych niż 1,80 m;
- 4) nakaz stosowania dla budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym oraz garażowych i gospodarczych geometrii dachu oraz koloru jego pokrycia identycznych jak w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) dopuszcza się 5° różnicę kąta nachylenia dachów budynków, o których mowa w pkt 4, w stosunku do kąta nachylenia połaci budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 6) zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów, na budynkach położonych na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 7) dopuszcza się instalowanie szyldów o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji na której są umieszczane;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe wyłącznie w formie:
 - a) słupów ogłoszeniowych o średnicy do 1,5 m i wysokości do 3,5 m,
 - b) tablic o maksymalnej powierzchni 2 m²;
- 9) zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych na terenie elementarnym oznaczonym „13WS/ZN”;
- 10) na terenach obszarów publicznych, na czas imprez o ściśle określonym czasie trwania, dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych, nietrwale związanych z gruntem, bez ograniczeń powierzchniowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług: stacji paliw, stacji usług m.in. obsługi, napraw i kontroli pojazdów samochodowych, warsztatów samochodowych, hurtowni;
- 4) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe składowanie wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
- 5) teren proponowanego do ochrony, na podstawie przepisów odrębnych, użytku ekologicznego pn. „Śródpolne oczko wodne”, którego granice pokazano na rysunku planu i dla którego warunki ochrony oraz zainwestowania zawierają ustalenia szczegółowe;
- 6) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnych na każdym terenie elementarnym z wyłączeniem dróg, przy czym procentowy udział w zagospodarowaniu działki określają ustalenia szczegółowe;

7) tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone odpowiednio literami „MN” i „MW”,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone literami „MW/U” i „MN,U”,
- c) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone literami „ZP/ZR” i „ZP”.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) granicę strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której położone są zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Koszalina;
- 2) dla terenów w granicach strefy „WIII” obowiązuje, przed podjęciem robót budowlanych, robót ziemnych lub innych, zmieniających dotychczasowy charakter terenu, współdziałanie z właściwym miejscowo organem ds. ochrony zabytków oraz przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: „01KDL”, „02KDD”, „03KDD”, „12KDD”;
- 2) tereny publiczne zieleni urządzonej oznaczone symbolami „16ZP/ZR” i „24ZP”;
- 3) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych - drogi rowerowej i ciągu pieszego, oznaczone symbolami „10KPJ” i „11KPJ”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych, ławek, koszy śmietnikowych.

3. Zasady zainwestowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym należy zapewnić dostępność zabudowy i zagospodarowania terenu osobom niepełnosprawnym.

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

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wielkości działek, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikację osiedlową, które realizowane są w ramach funkcji dopuszczalnej;
- 3) kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 75° do 105°.

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

- 1) powiązanie układu drogowego obszaru planu z miejskim układem drogowym poprzez istniejącą drogę publiczną „01KDL” i projektowaną, częściowo poza granicą planu, drogę publiczną „12KDD”, które są dołączone do dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem planu - ulicami Krańcową i Tadeusza Mazowieckiego;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów planu poprzez drogi publiczne, oznaczone symbolami: „01KDL”, „02KDD”, „03KDD”, „12KDD”, z dopuszczeniem dojazdów poprzez istniejące drogi wewnętrzne i projektowaną komunikację osiedlową;
- 3) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wykonanie robót budowlanych, takich jak budowa, rozbudowa i nadbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania wymagają zapewnienia na terenie działki budowlanej minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
 - a) dla budynków wielorodzinnych - 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków jednorodzinnych - 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - c) dla obiektów usługowych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla obiektów wielofunkcyjnych obowiązuje suma ilości miejsc postojowych wynikających z poszczególnych funkcji w obiekcie;
- 4) na terenach parkingów, z wyłączeniem parkingów w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla których obowiązują przepisy odrębne, należy minimum 5% z projektowanych miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych - należy realizować poprzez istniejące i projektowane układy sieci uzbrojenia terenu, w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami na terenach planu i poza jego obszarem;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne - pasy drogowe i ciągi pieszo-jezdne oznaczone literami „KPJ”; dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach elementarnych - z wyłączeniem terenu „13WS/ZN”, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego lokalizowanego zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację, przebudowę bądź likwidację infrastruktury technicznej i możliwość zastosowania innych rozwiązań i parametrów, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem grawitacyjnym, z dopuszczeniem zastosowania zbiorników retencyjnych lokalizowanych na terenie własnej działki; docelowe odprowadzenie wód w kierunku południowo-wschodnim do odbiornika - rz. Dzierżęcinki;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów w granicach własnej działki, w celach gospodarczych i nawadniania terenu biologicznie czynnego;
- 8) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych kotłowni gazowych, olejowych oraz innych źródeł niskoemisyjnych i nieemisyjnych;
- 10) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 11) zakaz lokalizacji źródeł energii odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW;
- 12) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnim ciśnieniu;
- 13) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną z sieci lub poprzez łączność komórkową;
- 14) prowadzenie sieci teletechnicznej wyłącznie w postaci kabli doziemnych w kanałach kablowych;
- 15) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, realizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „1E”, „2E”, „3E” i „4E” oraz w ramach przeznaczenia dopuszczalnego na innych terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę;
- 16) minimalne parametry sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa dn 100 mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej dn 200 mm,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej dn 300 mm,
 - d) sieć gazowa śr/c dn 63 mm.

§ 12. W zakresie tymczasowego użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyłączeniem terenu „16ZP/ZR”, dla którego tymczasowy sposób zainwestowania został określony w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie placu budowy w okresie realizacji inwestycji.

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

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

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

§ 14. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „1MN” o powierzchni 0,1429 ha, „2MN” o powierzchni 0,2870 ha, „3MN” o powierzchni 0,2879 ha, „4MN” o powierzchni 0,1537 ha, „6MN” o powierzchni 0,2926 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych (poza granicami planu) i teren „13WS/ZN”, 4 m i 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg wewnętrznych,
 - b) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,7,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych - 4 m,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°,
 - dopuszcza się zachowanie geometrii istniejących dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - 0,0600 ha dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,0300 ha dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny położone w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) obsługa z dróg publicznych pośrednio poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

§ 15. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „5MN” o powierzchni 0,1352 ha, „7MN” o powierzchni 0,5753 ha, „8MN” o powierzchni 0,5388 ha, „9MN” o powierzchni 0,5303 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej i szeregowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych, 4 m i 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg wewnętrznych,
 - b) intensywność zabudowy od 0,2:
 - do 0,9 dla zabudowy bliźniaczej,
 - do 1,2 dla zabudowy szeregowej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 45% powierzchni działki pod zabudowę bliźniaczą,
 - 60% powierzchni działki pod zabudowę szeregową,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla przekryć akcentów architektonicznych, lukarn i wykuszy,
 - dopuszcza się zachowanie geometrii istniejących dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy,
 - f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

- h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - 0,0300 ha dla zabudowy bliźniaczej,
 - 0,0130 ha dla zabudowy szeregowej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenów znajdujących się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) obsługa z dróg publicznych poprzez istniejące drogi wewnętrzne, z wyłączeniem terenu „9MN” obsługiwanego również bezpośrednio z drogi publicznej „03KDD”,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

§ 16. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „10MN,U” o powierzchni 0,7614 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi w formie lokalu użytkowego, o maksymalnej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego, lub jako budynek jednokondygnacyjny, o maksymalnej powierzchni zabudowy stanowiącej 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych „01KDL” i ul. Krańcowej (poza granicą planu) lub pokrywające się z linią istniejącej zabudowy,
 - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla pozostałych budynków - 6 m,
 - f) geometria dachów:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°,
 - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla przekryć akcentów architektonicznych, lukarn i wykuszy, świetlików oraz dla obiektów lub ich części o przekryciach powłokowych,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,0800 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) obsługa z przyległej drogi publicznej - ul. Krańcowej (poza planem),
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „11MW” o powierzchni 2,7388 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych i w odległości 20 m od linii rozgraniczających tereny elementarne „10MN,U” i „18 MN”,
 - b) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 11 m, 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych - 3,5 m,

- e) geometria dachów:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
 - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, wykuszy, świetlików,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 28% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,4000 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
- 5) obsługa z dróg publicznych oznaczonych „01KDL” i „03KDD”:
- a) dopuszcza się obsługę pośrednią poprzez komunikację osiedlową, realizowaną zgodnie z § 4 ust. 2,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym miejsca w garażu podziemnym.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „12MW”, o powierzchni 2,6165 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren przyległego pasa drogowego drogi publicznej „03KDD”, w odległości 20 m od linii rozgraniczających przyległe tereny zabudowy jednorodzinnej i pasy drogowe dróg wewnętrznych, w odległości od 20 m do 40 m od linii rozgraniczającej teren elementarny „13WS/ZN”,
 - b) intensywność zabudowy od 0,6 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, 3 kondygnacje nadziemne,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
 - dopuszcza się inny spadek połaci dla akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,4000 ha;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) obsługa z drogi publicznej „03KDD” oraz pośrednio poprzez komunikację osiedlową, realizowaną zgodnie z § 4 ust. 2,
 - b) dopuszcza się obsługę w infrastrukturę techniczną poprzez sieci lokalizowane na innych terenach w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, realizowanego zgodnie z § 4 ust. 2,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym miejsca w garażu podziemnym.

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „13WS/ZN” o powierzchni 1,6845 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód otwartych i zieleni nieurządzonej, przewidziany do objęcia formą ochrony przyrody jako użytek ekologiczny;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz zmiany sposobu użytkowania i przekształcania terenu, w tym wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - c) zakaz umieszczania jakichkolwiek form reklamy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zakaz zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - b) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnego zbiornika wodnego;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z drogi publicznej - ul. Krańcowej (poza granicą planu) oraz pośrednio z „12KDD” poprzez dojazd ciągiem pieszo-jezdnym „11KPJ”,
- b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „14MN”, o powierzchni 0,5825 ha, i „15MN”, o powierzchni 0,6602 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m i 6 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych „12KDD” i „02KDD”, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren elementarny „13WS/ZN”,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych - 3,5 m,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 40°,
 - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, lukarn, wykuszy, świetlików,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,1000 ha;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny położone w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) obsługa z drogi publicznej „12KDD” oraz dla terenu „15MN” dopuszcza się z drogi publicznej „02KDD”,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „16 ZP/ZR”, o powierzchni 0,6562 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - publiczny teren zieleni urządzonej i rekreacyjno-wypoczynkowy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa towarzysząca funkcji rekreacyjnej terenu, obejmująca budynki: handlowo-gastronomiczne, kultury, sportu, edukacji, socjalno-magazynowe (mieszczące szatnie, sanitariaty, magazyny sprzętu);
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się na całym terenie elementarnym, lokalizację budowli i urządzeń, stałych i tymczasowych, sportowych i służących rekreacji czynnej, takich jak m.in.: siłownia, plac zabaw, boisko, kort tenisowy, skatepark, tor jazdy, park linowy, minigolf,
 - b) dopuszcza się budowę ścieżek z naturalnego kamienia lub innych wodoprzepuszczalnych materiałów,
 - c) obiekty, o których mowa w lit. a, należy realizować o nawierzchniach mineralnych, z naturalnego kruszywa lub innych wodoprzepuszczalnych materiałów,
 - d) lokalizacja budynków, innych obiektów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych, w tym miejsc postojowych, wyłącznie w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości od 5 m do 30 m od linii rozgraniczających teren pasa drogowego drogi publicznej „02KDD”,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna wysokość budynków - 10 m,

i) geometria dachów:

- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 25°,
- dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, świetlików, oraz dla obiektów lub ich części o przekryciach powłokowych,

j) dopuszcza się obiekty budowlane tymczasowe o funkcjach usługowych, lokalizowane w okresie imprez o ściśle określonym czasie trwania, na terenach placów i boisk, o których mowa w lit. a i c,

k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,2500 ha;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:

a) obsługa z przyległej drogi publicznej „02KDD”,

b) dopuszcza się obsługę z sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych na terenie ciągu „11KPJ”,

c) liczba miejsc postojowych - minimum 20, w tym 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie obowiązują w tym zakresie ustalenia § 10 pkt 3 i 4.

§ 22. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „17MN” o powierzchni 2,6174 ha, „18MN” o powierzchni 0,8704 ha, „19MN” o powierzchni 0,6958 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych, w odległości 4 m i 7 m od linii rozgraniczających teren pasa drogi wewnętrznej „05KDW”,

b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne,
- dla pozostałych obiektów budowlanych - 5 m,

e) geometria dachów:

- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 40°,
- dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, lukarn, świetlików, naświetli,
- dopuszcza się zachowanie geometrii istniejących dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,0450 ha;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenów, znajdujących się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny są chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:

a) obsługa z drogi publicznej „02KDD” oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną „05KDW”,

b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

§ 23. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „20MN”, o powierzchni 0,3135 ha, i „21MN” o powierzchni 0,4457 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów dróg publicznych, z dopuszczeniem dla terenu „21MN” zabudowy na granicy działki graniczącej z pasem drogowym ulicy „01KDL”, w odległości 3 m i 5 m od linii rozgraniczających teren pasa drogi wewnętrznej „04KDW”,

- b) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 40°,
 - dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla akcentów architektonicznych, lukarn, świetlików,
 - dopuszcza się zachowanie geometrii istniejących dachów w przypadku rozbudowy i nadbudowy,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,0300 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
- a) obsługa z drogi publicznej „02KDD” oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną „04KDW”,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym liczone miejsca w garażu.

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „22MW”, o powierzchni 1,0384 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m i 10 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów dróg publicznych „02KDD” i ul. T. Mazowieckiego (poza granicą panu) oraz 20 m od linii rozgraniczających tereny „20MN” i „21MN”,
 - b) intensywność zabudowy od 0,6 do 1,05,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, 3 kondygnacje nadziemne,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
 - dopuszcza się inny spadek połaci dla akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,4000 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) obsługa z drogi publicznej „02KDD” oraz pośrednio poprzez komunikację osiedlową, realizowaną zgodnie z § 4 ust. 2,
 - b) dopuszcza się obsługę w infrastrukturę techniczną z sieci na terenie „04KDW”,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3, w tym miejsca w garażu podziemny.

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „23MW/U”, o powierzchni 2,3252 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) funkcje usługowe, o łącznej powierzchni do 20% powierzchni użytkowej budynku, wyłącznie w formie lokali użytkowych lokalizowanych na najniższej kondygnacji nadziemnej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległości 5 m, 6 m i 10 m od linii rozgraniczających tereny przyległych pasów drogowych dróg publicznych, przy czym dla budynków należy zachować odległość od korony drzew, wskazanych jako wartościowy drzewostan, nie mniejszą niż 120% szerokości korony drzewa,
 - c) intensywność zabudowy od 0,8 do 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, 5 kondygnacji nadziemnych,
 - f) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,4000 ha;

- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
 - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) wartościowy drzewostan - jesiony wyniosłe i jesion pensylwański, należy zachować na warunkach określonych przez właściwy organ, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) obsługa z przyległych dróg publicznych „02KDD” i „12KDD” oraz dopuszcza się z ul. Tadeusza Mazowieckiego (położonej poza granicami planu),
 - b) dopuszcza się obsługę poprzez komunikację osiedlową, realizowaną zgodnie z § 4 ust. 2,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 10, w tym miejsca w garażu podziemnym.

§ 26. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „24ZP”, o powierzchni 0,0822 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: publiczny teren zieleni urządzonej parkowej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem obiektów małej architektury,
 - b) dopuszcza się ścieżki piesze wyłącznie o nawierzchniach mineralnych lub z kruszywa naturalnego,
 - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
 - d) zakaz umieszczania jakichkolwiek form reklamy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzewień wyłącznie gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi obszaru,
 - b) zakaz przekształcania terenu trwale zniekształcającego rzeźbę terenu;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej - obsługa z drogi publicznej „12KDD”.

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „01KDL” o powierzchni 0,6044 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi lokalnej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zmienna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 14,5 m do 20,5 m,
 - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, w rejonach skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania,
 - c) dopuszcza się drogę rowerową,
 - d) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - e) lokalizacja infrastruktury technicznej, w tym sieci istniejące i projektowane - zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 28. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „02KDD” o powierzchni 0,7036 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi dojazdowej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego 12,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) dopuszcza się ścieżkę rowerową,
 - d) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
 - e) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
 - kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 0,30 ÷ 1,00 m,
 - kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 ÷ 500 mm,
 - wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 250 mm,
 - energetycznych podziemnych: n/n, śr/n,
 - gazowej śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63 mm,
 - dopuszcza się inne sieci uzbrojenia podziemnego;

3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7.

§ 29. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „03KDD” o powierzchni 0,2155 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi dojazdowej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego 10 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
 - d) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
 - kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 0,30 m,
 - kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm,
 - wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm,
 - energetycznych podziemnych: n/n, śr/n,
 - gazowej śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63 mm,
 - dopuszcza się inne sieci uzbrojenia podziemnego.

§ 30. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „06KDW” o powierzchni 0,0880 ha, „07KDW” o powierzchni 0,0935 ha, „08KDW” o powierzchni 0,1327 ha, „09KDW” o powierzchni 0,2085 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zmienna - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,
 - d) dopuszcza się jednostronne sytuowanie miejsc postojowych, równoległych do kierunku ruchu, na odcinkach pasa drogowego o minimalnej szerokości 10 m,
 - e) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - f) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
 - kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 0,30 m,
 - kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm,
 - wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm,
 - energetycznych podziemnych: n/n, śr/n,
 - gazowej śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63 mm,
 - dopuszcza się inne sieci uzbrojenia podziemnego;

3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny położone w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7.

§ 31. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „04KDW”, o powierzchni 0,1105 ha, i „05KDW” o powierzchni 0,2480 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego: drogi „04KDW” - 10 m, drogi „05KDW” - 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,
 - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległych do kierunku ruchu,
 - e) lokalizacja infrastruktury technicznej - istniejące sieci uzbrojenia oraz, w zależności od potrzeb, dopuszcza się inne sieci podziemne.

§ 32. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „10KPJ”, o powierzchni 0,0594 ha, i „11KPJ”, o powierzchni 0,0493 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego - ciąg pieszy i droga rowerowa;

2) zasady zainwestowania terenu:

- a) szerokość ciągu „10KPJ” - 6 m, szerokość ciągu „11KPJ” - 8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację ciągu komunikacyjnego:
 - bez wydzielania nawierzchni pasów ruchu pieszego i rowerowego,
 - z wydzielaniem pasów ruchu dla rowerów i pieszych poprzez zróżnicowanie ich nawierzchni kolorem oraz poprzez oznakowanie poziome,
 - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - d) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
 - kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 0,30 ÷ 1,00 m,
 - kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 ÷ 400 mm,
 - wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 200 mm,
 - energetycznych podziemnych: n/n, śr/n,
 - gazowej śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63 mm,
 - w zależności od potrzeb inne sieci uzbrojenia podziemnego;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenów ciągu „11KPJ” znajdujących się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7.

§ 33. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „12KDD”, o powierzchni 0,1577 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren pasa drogowego drogi dojazdowej, projektowanej częściowo poza granicami planu;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej, w tym w formie pasa ruchu wydzielonego z jezdni,
 - b) lokalizacja infrastruktury technicznej, w szczególności sieci:
 - kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 0,30 ÷ 1,20 m,
 - kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 ÷ 600 mm,
 - wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 250 mm,
 - energetyczne podziemne: n/n, śr/n,
 - gazowe śr/c o minimalnej średnicy \varnothing 63 mm,
 - w zależności od potrzeb dopuszcza się inne sieci uzbrojenia podziemnego,
 - c) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny znajdują się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 7.

§ 34. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem „1E”, o powierzchni 0,0020 ha, oraz symbolami: „2E”, „3E”, „4E”, każdy o powierzchni 0,0025 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do obiektów,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 85% powierzchni działki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 4,0 m,
 - e) kąt nachylenia dachu nie większy niż 25°,
 - f) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenu elementarnego „3E”, położonego w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg publicznych oraz z istniejącej drogi wewnętrznej „04KDW”.

Rozdział 4 **PRZEPISY KOŃCOWE**

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

§ 36. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IV/48/99 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 lutego 1999 roku w sprawie zmiany *miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Krańcowe” („Kawi Łęg”)* w Koszalinie przy ul. Franciszkańskiej na terenie zajmującym część działek nr 13 i 17 w obrębie nr 11 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 33, poz. 574).

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Krystyna Kościńska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/430/2017
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Franciszkańska - Krańcowa” w Koszalinie wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

- od dnia 30 marca 2016 r. do dnia 20 kwietnia 2016 r.,
- od dnia 15 lipca 2016 r. do dnia 12 sierpnia 2016 r.,
- od dnia 18 października 2016 r. do dnia 18 listopada 2016 r.

wniesiono uwagi, których wykazy w formach tabelarycznych stanowią integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Ze złożonych uwag Prezydent Miasta Koszalina uwzględnił te uwagi, w których zawarte propozycje dotyczyły zmian nie wymagających powtórzenia procesu uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz były zgodne z obowiązującymi przepisami. Uwagi nie uwzględnione dotyczyły m.in.: zmiany przeznaczenia wszystkich terenów zabudowy wielorodzinnej na tereny zabudowy jednorodzinnej, zwiększenia szerokości pasa otuliny wokół terenu projektowanego użytku ekologicznego i wyłączenie go z zabudowy, wprowadzenie terenu zabudowy jednorodzinnej w miejsce terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, rozwiązań infrastrukturalnych.

3. Rada postanawia nie uwzględnić uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta. Wykaz nieuwzględnionych uwag, sporządzony w formie tabelarycznej, wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ RADE MIEJSKĄ W KOSZALINIE UWAG

**Do załącznika Nr 3 do uchwały Nr XXX/430/2017 Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 27 kwietnia 2017 r.**

L.p.	Składający uwagę; Wykaz, pozycja wykazu, pkt pozycji; treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy/ symbol terenu w planie	Uzasadnienie
1	2	3	4
<p>Wykaz I - dotyczy projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2016 r. do 20 kwietnia 2016 r. Wykaz II - dotyczy projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2016 r. do 12 sierpnia 2016 r. Wykaz III - dot. projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2016 r. do 18 listopada 2016 r.</p>			
1.	<p>Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o.;</p> <p>WI - poz. 1 pkt 2 WII - poz. 1 pkt 1 WIII - poz. 6 pkt 1</p> <p>Brak jednoznacznego określenia parametrów sieci wod.-kan. oraz brak na rysunku planu sieci i ich parametrów</p>	<p>obszar planu - w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Uwaga bezzasadna - w tekście planu określono parametry sieci w przedziałach od min. do max., dopuszczając tym samym możliwość zastosowania różnych rozwiązań. Warunki zabudowy terenów są określone w planie „brzegowo”, stąd podobnie zostały określone parametry sieci obsługujących tę zabudowę. Jednoznaczne parametry danej inwestycji będą wynikały z obliczeń dokonanych na etapie projektu koncepcyjnego lub budowlanego. Na rysunku planu, zgodnie z rozporządzeniem <i>Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>, oznaczono tereny elementarne - tu: tereny elektroenergetyki „E”.</p> <p>Powyższym rozporządzeniem nie wprowadzono oznaczeń dla obiektów budowlanych. Obiekty budowlane - w tym sieci, nie mają osobnego przeznaczenia, nie wyznaczono w projekcie planu pasów infrastruktury technicznej dla lokalizacji sieci, natomiast określono zasady i warunki ich lokalizacji na terenach komunikacyjnych i innych, na których mogą być realizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w § 3 pkt 4 lit. a, na warunkach określonych w § 4 ust. 2.</p>
2.	<p>MWiK Sp. z o.o.;</p> <p>WI - poz. 1 pkt 4 WII - poz. 1 pkt 2 WIII - poz. 6 pkt 2</p> <p>Nie określono powiązań proj. układu sieci z układem zewnętrznym, parametry sieci projektowanych nie pozwalają na ich włączenie do istniejącej sieci miejskiej</p>	<p>obszar planu - w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Uwaga bezzasadna - zasadę powiązania projektowanego układu sieci z układem sieci miejskich ustalono w § 11 pkt 1, ustalając obsługę obszaru planu „poprzez istniejące i projektowane układy sieci uzbrojenia terenu w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami na terenach planu i poza jego obszarem”; dopuszczone planem parametry sieci mogą mieć wartość większą niż sieci istniejące, gdyż celem takiego zapisu jest umożliwienie ich przebudowy - gdyby zaszła taka konieczność. Parametry danej inwestycji zawsze będą wynikały z obliczeń dokonanych na etapie projektu danej inwestycji.</p>

3.	MWiK Sp. z o.o.; WII - poz. 1 pkt 3 WIII - poz. 6 pkt 3 Nie ma jednoznacznych zasad odwodnienia obszaru planu - nie regulują tego zapisy § 11 pkt 6 i 7; nie ustalono terenów, które będzie obsługiwać system kanalizacji.	obszar planu - w zakresie infrastruktury technicznej	W § 11 zawarto ustalenia „w zakresie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie”, zaś w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych wskazano z których terenów komunikacyjnych nastąpi obsługa - w tym infrastrukturalna. Ustalono zasady odwodnienia terenów w § 11 pkt: 1, 6, 7.
4.	MWiK Sp. z o.o.; WI - poz. 1 pkt 4 WII - poz. 1 pkt 4 WIII - poz. 6 pkt 4 Studium zakłada odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące i proj. zbiorniki - brak ustaleń w tym zakresie, nie wskazano lokalizacji zbiorników; proj. zbiorniki nie znajdują uzasadnienia.	obszar planu - w zakresie infrastruktury technicznej	Bezzasadna - zasady odwodnienia zawarto w § 11 pkt 6 i 7, w tym dopuszczono „zastosowanie zbiorników retencyjnych lokalizowanych na własnej działce”; zbiorniki te mają umożliwić etapowanie konkretnej inwestycji i w jej ramach winny być realizowane - w ramach przeznaczenia dopuszczalnego; przeznaczenie dopuszczalne, zgodnie z § 4 ust.2, może zająć powierzchnię terenu do 30% powierzchni działki budowlanej. Na etapie projektowanego zagospodarowania terenu konkretnej inwestycji, o ile zajdzie taka potrzeba, będzie możliwa budowa zbiorników.
5.	MWiK Sp. z o.o.; WI - poz. 1 pkt 1 WII - poz. 1 pkt 4 WIII - poz. 6 pkt 5 Brak innych terenów pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji, zapis o dopuszczeniu realizacji sieci jest niewystarczający.	obszar planu - w zakresie infrastruktury technicznej	Bezzasadna - lokalizację ustalono na terenach komunikacyjnych i dodatkowo dopuszczono lokalizację sieci na terenach innych niż komunikacyjne w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, które zdefiniowano w § 3 pkt 4 i dla lokalizacji którego określono warunki w § 4 ust. 2. Wskazano również tereny infrastruktury technicznej „E” - elektroenergetyki. Zapisy „dopuszczające” inne rozwiązania, poza podstawowymi, są zgodne z zasadami techniki prawodawczej i stosowane w przepisach.
6.	Osoby fizyczne; WI - poz. 4 pkt 3, poz. 7 pkt 1 WII - poz. 5 pkt 2, poz. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 38, 41, 44, 47, 49, 51, 53, 55÷112 WIII - poz. 7 pkt 2 oraz w poz. 9,10,11 - pkt 1 Zmiana przeznaczenia terenu elementarnego „23MW/U”- zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tereny zabudowy jednorodzinnej	działki nr: 20/16, 24/10, obręb 0011 teren „23 MW/U”	Zgodnie ze <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Koszalina ze zmianami</i> tereny jednostki planistycznej „N.04.MW/MN” przeznaczono pod: „mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki” - zgodnie z ustaleniami pkt 3.4.2. W granicach przedmiotowej jednostki znajduje się obszar planu. Zabudowę wielorodzinną wprowadzono zgodnie z ustaleniami Studium. W projekcie pod budownictwo wielorodzinne przeznaczono ok. 8,72 ha, zaś pod budownictwo jednorodzinne ok. 9,98 ha. Wprowadzenie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej - jako niezgodne ze Studium - naruszy przepis art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż organ sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Art. 20 ww. ustawy nakłada na radę gminy obowiązek stwierdzenia, iż uchwalany plan nie narusza ustaleń studium. Dla działki nr 20/16, obr. 0011 ustalono warunki zabudowy dla budownictwa wielorodzinnego - drogą decyzji o „wzist”.

7.	Osoby fizyczne; WI - poz. 7 pkt 4 ...ograniczenie wysokości zab. wielorodzinnej na terenach „12MW” i „23MW” (zgodnie z załącznikiem mapowym) do 2 kondygnacji i ustalenie jej obsługi komunikacyjnej z ulicy Tadeusza Mazowieckiego.	dz. nr 9/1, 9/2, tereny „12MW” dz. nr 20/16 i nr 24/10 teren „23MW”	Ograniczenie wysokości zabudowy wielorodzinnej do dwóch kondygnacji nie jest zasadne ze względów ekonomicznych. Ustalona wysokość zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji na terenach „11MW”, „12MW” i „22MW” oraz do 5 kondygnacji na terenie „23MW/U” (położonym pomiędzy dwoma drogami publicznymi), nie narusza ładu przestrzennego, zaś wprowadzone nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach „MW” odsuwają zabudowę od granic działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne na odległość min. 20 m lub 17 m - w przypadku rozdzielania terenów elementarnych drogą publiczną.
8.	Osoby fizyczne; WI - poz. 4 pkt 4, poz. 7 pkt 4 Obsługa terenu „23MW/U” z ul. Tadeusza Mazowieckiego	działki nr: 20/16, 24/10, obręb 0011 teren „23 MW/U”	Uwaga bezzasadna - w ustaleniach szczegółowych dla terenu „23MW/U”, w zasadach obsługi komunikacyjnej i lokalizacji miejsc postojowych zapisano: „obsługa z przyległych dróg publicznych... dopuszcza się z ul. Tadeusza Mazowieckiego (położonej poza granicami planu),” Ulica Mazowieckiego jest drogą publiczną klasy zbiorczej, o ograniczonym dostępie dla terenów do niej przyległych, stąd w planie wyznaczono drogę „02KDD” - obsługującą m.in. teren „23MW/U”.
9.	Osoby fizyczne; WI - poz. 5 pkt 2 WII - poz. 5 pkt 1 WIII - poz. 7 pkt 1 Zmiana przeznaczenia terenu „16ZP/ZR” - terenu zieleni urządzonej i rekreacyjno-wypoczynkowego, na tereny zabudowy jednorodzinnej.	część działki nr 16, obr. 0011; teren „16 ZP/ZR”	Teren położony w naturalnym rynnowym obniżeniu, o podobnych uwarunkowaniach jak teren projektowanego użytku ekologicznego. Jest to obszar o najmniej korzystnych warunkach do zabudowy, gdyż obejmuje tereny podmokłe, w obszarze osłabionego przewietrzania, z możliwością stagnacji powietrza. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który odniósł się do sposobu zainwestowania terenu projektowanego użytku, jak i połączonego z nim podłużnego obniżenia terenu przeznaczonego (planem) pod tereny zieleni urządzonej i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zaproponowane rozwiązanie jest prawidłowe, gdyż: „... <i>Zagospodarowanie powyższych terenów zgodnie z ustaleniami planu nie spowoduje znaczących przekształceń środowiska, ani zagrożeń dla bytowania gatunków chronionych występujących na tych terenach.</i> ”

10.	<p>Osoby fizyczne; WI - poz. 7 pkt 2 WII - w poz. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32,34, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 52, 54 - pkt 2, poz. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 38, 41, 44, 47, 49, 51, 53, 55÷112 WIII - w poz. 9,10,11 - pkt 2 Zmiana przeznaczenia terenu „11MW” z zabudowy wielorodzinnej na tereny zabudowy jednorodzinnej</p>	<p>działki nr: 10,13,14 obręb 0011</p> <p>teren „11MW”</p>	<p>Zgodnie ze <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Koszalina ze zmianami</i> tereny jednostki planistycznej „N.04.MW/MN” przeznaczono pod: „mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki” - zgodnie z ustaleniami pkt 3.4.2. W granicach przedmiotowej jednostki znajduje się obszar planu. Zabudowę wielorodzinną wprowadzono zgodnie z ustaleniami Studium. W projekcie pod budownictwo wielorodzinne przeznaczono ok. 8,72 ha, zaś pod budownictwo jednorodzinne ok. 9,98 ha. Wprowadzenie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej - jako niezgodne ze Studium - naruszy przepis art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż organ sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Art. 20 ww. ustawy nakłada na radę gminy obowiązek stwierdzenia, iż uchwalany plan nie narusza ustaleń studium. Dla wnioskowanych działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z ustaleniami których wnioskowane działki zostały przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne, o wysokości do 4 kondygnacji. Plan ograniczył wysokość budynków do 3 kondygnacji i do 11 m.</p>
11.	<p>Osoby fizyczne; WII - poz. 5 pkt 2 oraz poz. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 38, 41, 44, 47, 49, 51, 53, 55÷112 WIII - poz. 7 pkt 2 oraz w poz. 9,10,11 - pkt 3 Zmiana przeznaczenia terenu „12MW” z zabudowy wielorodzinnej na tereny zabudowy jednorodzinnej</p>	<p>Działki nr: 9/1, 9/2, obr. 0011</p> <p>teren „12MW”</p>	<p>Zgodnie ze <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Koszalina ze zmianami</i> tereny jednostki planistycznej „N.04.MW/MN” przeznaczono pod: „mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki” - zgodnie z ustaleniami pkt 3.4.2. W granicach przedmiotowej jednostki znajduje się obszar planu. Zabudowę wielorodzinną wprowadzono zgodnie z ustaleniami Studium. W projekcie pod budownictwo wielorodzinne przeznaczono ok.8,72 ha, zaś pod budownictwo jednorodzinne ok. 9,98 ha. Wprowadzenie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej - jako niezgodne z ustaleniami Studium - naruszy przepis art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi iż organ sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Art. 20 ww. ustawy nakłada na radę gminy obowiązek stwierdzenia, iż uchwalany plan nie narusza ustaleń studium. Dla wnioskowanych działek ustalono warunki zabudowy dla budownictwa wielorodzinnego drogą decyzji o „wziciu”, umożliwiając w ten sposób zabudowę 3 i 4 kondygnacyjną.</p>

12.	<p>Osoby fizyczne; WII - w poz. 3, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32,34, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 52, 54 - pkt 1, poz. 5 pkt 2, poz. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 38, 41, 44, 47, 49, 51, 53, 55÷112 WIII - w poz. 9,10,11 - pkt 1 Zmiana przeznaczenia terenu „22MW” zabudowy wielorodzinnej na tereny zabudowy jednorodzinnej</p>	<p>dz. nr 20/16, obr. 0011</p> <p>teren „22MW”</p>	<p>Zabudowę wielorodzinną wprowadzono zgodnie z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami</i>, bowiem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nakłada taki obowiązek na organ sporządzający projekt planu.</p> <p>Zgodnie ze Studium obszar planu położony jest w granicach jednostki „N.04.MW/MN”, a dla terenów oznaczonych „MW/MN” - określono w pkt 3.4.2 Studium, przeznaczenie terenów: „mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki.”</p> <p>W projekcie pod budownictwo wielorodzinne przeznaczono ok. 8,72 ha, zaś pod jednorodzinne ok. 9,98 ha. Wprowadzenie dalszej zabudowy jednorodzinnej naruszy zasadę porównywalnego udziału obu rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Zmiana przeznaczenia części działki nr 16 z zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinną (w wyniku uwzględnienia uwag z 1-go wyłożenia projektu do publicznego wglądu) doprowadziła do nieznaczącej przewagi - na obszarze w granicach planu - terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego. Teren „22MW” powstał w wyniku wydzielenia z terenu „23MW/U” celem stworzenia „strefy przejściowej” pomiędzy zabudową 2-kondygnacyjną jednorodzinną, a 5-kondygnacyjną mieszkaniowo-usługową.</p>
13.	<p>Osoba fizyczna; WII - poz. 6 WIII - poz. 5 Uwzględnienie ochrony dla terenów projektowanego użytku ekologicznego oczka wodnego, poprzez wprowadzenie pasa tzw. otuliny ochronnej o szerokości min. 100 m i utworzenia korytarza migracyjnego na terenie „14MN”</p>	<p>Tereny wokół „13WS/ZN” - przeznaczone pod zabudowę jedno- i wielorodzinną oraz zieleni urządzona</p>	<p>Zgodnie ze Studium należy wprowadzić planem zakaz zabudowy „w strefie 10 m od linii brzegowej oczka wodnego” - taki zakaz na terenie proj. użytku ekologicznego, obejmującego obszar oczka wraz terenami przyległych szuwarów (w odległości od 15 m do 30 m od linii brzegu) wprowadzono; projekt zaopiniowany został przez RDOŚ bez uwag. Nieprzekraczalne linie zabudowy od linii brzegowej oczka ustalono na sąsiadujących terenach mieszkalnictwa: dla zabudowy jednorodzinnej w odległości min. 24 m, dla zabudowy wielorodzinnej w odległości min. 39 m.</p> <p>We wnioskowanym pasie otuliny znalazłyby się tereny częściowo zainwestowane pod zabudowę jednorodzinną oraz projektowane pod zabudowę tereny „14MN” i „15MN” - przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne ekstensywne, oraz część terenu „12MW” przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną. Ustalone w planie zainwestowanie terenów pomiędzy proj. użytkowaniem ekologicznym a doliną rzeki - obejmujące tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej oraz pas zieleni „24ZP” (o szerokości 20 m) - umożliwi migrację zwierząt. Przyjęte rozwiązania są prawidłowe, o czym świadczą pozytywne stanowiska organów opiniujących i uzgadniających projekt.</p>

14.	Osoby fizyczne, WII - w poz. 11, 22, 24, 32, 34, 37, 46 - pkt 3 Ustalenie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej dla terenów „20MN” i „22MN” wyłącznie z drogi „02KDD” oraz wykreślenie obsługi z „04KDW”.	Działka nr 20/16, obr. 0011 „20MN” „22MN”	Brak terenu „22MN” - dla terenu „22MW” ustalono obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną z drogi „02KDD”, z drogi wewnętrznej „04KDW” dopuszczono jedynie obsługę ww. terenu w infrastrukturę techniczną. Teren „20MN” - proj. zabudowy szeregowej przylega do obu dróg, stąd obsługa dopuszczona z „02KDD” i z „04KDW”, która stanowi teren gminny i z której obsługiwana jest istniejąca zabudowa szeregowa. Szerokość istniejącej drogi wewnętrznej wynosi 10 m i zapewni bezkolizyjną obsługę zabudowy na terenach do niej przyległych.
15.	Osoba fizyczna; WIII - poz. 2 pkt 1 Przesunięcie linii rozgraniczenia o 20 m od gr. posesji terenu „19MN” od terenów „20MN”, „22MW”.	Działki nr 17/9 i nr 17/13 obr. 0011	Linie rozgraniczenia terenu „19MN” poprowadzono po granicach istniejących działek, ich przesunięcie nie jest niczym uzasadnione.
16.	Osoba fizyczna; WIII - poz. 2 pkt 2 Wprowadzenie zapisu dla „20MN” i „22MW” zakazu wyносzenia budowy poza poziom tzw. „0”	„20MN” „22MW”	Poziom „zero” jest ustalany na etapie realizacji projektu budowlanego - jest poziomem posadzki parteru budynku. Postulowany zapis oznaczałby konieczność realizacji zabudowy jako obiektów podziemnych.
17.	Osoby fizyczne; WIII - poz. 3 pkt 2 poz. 8 pkt 3 Wprowadzenie zapisu zakazującego podnoszenia poziomu terenu w celu „ukrycia” kondygnacji budynku wielorodzinnego.	Tereny „MW” - zabudowy wielorodzinnnej	Zakaz podnoszenia terenu tj. zmiany jego rzędnej może uniemożliwić racjonalną zabudowę terenu o zróżnicowanej konfiguracji; np. dla terenu elementarnego „11MW” różnica pomiędzy rzędnymi poziomów terenu wynosi ponad 3 m, realizacja budynku może wymagać zarówno podniesienia, jak i obniżenia przyległego terenu w celu dowiązania komunikacyjnego, zapewnienia właściwego odprowadzenia wód opadowych czy zachowania ładu przestrzennego.
18.	Osoba fizyczna; WIII - poz. 4 Zmiana szerokości 12 m pasa drogowego drogi „02KDD” - przesunięcie poza teren działek położonych w terenie „19MN”	Teren „02KDD” - działki nr 3/5, 20/16, 22,23,24/10, obr. 0011	Uwaga bezzasadna - projektowana droga „02KDD” lokalizowana jest poza działkami terenu „19MN”, poszerzenie drogi nastąpi poprzez wydzielenie niezbędnego pasa terenu z działki nr 20/16, obr. 0011, a jej szerokość wynika z projektowanego zainwestowania pasa drogowego.
19.	Osoby fizyczne; WIII - poz. 3 pkt 1 Odsunięcie linii zabudowy na terenie „22MW” od granicy działek nr 812/1 i 812/2 - terenu „19MN” na co najmniej 20 m, bez względu na to, czy pomiędzy ww. terenami znajduje się droga.	Dz. nr 20/16, obr. 0011 „22MW”	W projekcie ta odległość wynosi 17 m, w tym pas drogowy 12 m, zaś odległość pomiędzy liniami zabudowy na terenie „22MW” i „19MN” (na którym położone są wnioskowane działki) wynosi 22 m i jest wystarczająca dla zapewnienia prywatności mieszkańcom terenu „19MN”.

20.	Osoby fizyczne; VIII - poz. 8, pkt 1 Odsunięcie linii zabudowy na terenach „11MW” i „12MW” od granic terenu „9MN” na odległość co najmniej 20 m, bez względu na to, czy pomiędzy ww. terenami znajduje się droga.	Działki nr: 9/1, 9/2, 10,13,14; obr. 0011 „11MW” „12MW”	Dla wnioskowanych terenów zabudowy wielorodzinnej nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono w odl. 20 m od granic z terenami „MN” zabudowy jednorodzinnej i 5 m od granicy z pasem drogowym; dla jednej, skrajnej działki terenu „9MN” nieprzekraczalna linia zabudowy określona dla terenu „11MW” znajduje się w odl.15 m, przy czym odległość między liniami zabudowy obu terenów wynosi 20 m.
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/430/2017
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należące do zadań własnych miasta, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, obejmują:

- 1) realizację dróg publicznych, w tym budowę dróg o klasie ulicy dojazdowej, oznaczonych w planie symbolami: 02KDD, 03KDD i 12KDD;
- 2) realizację ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych w planie symbolami 10KPJ i 11KPJ;
- 3) realizację infrastruktury technicznej, w tym budowę sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z włączeniem do sieci ogólnomiejskich.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.