



ANALIZY
ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ROKOSOWO POŁUDNIE -
DZIERŻĘCIN W KOSZALINIE,

ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSZALINA


OPRACOWAŁ :


mgr inż. arch. Łukasz Adamczyk

SPRAWDZIŁ:


mgr inż. arch. Anna Józefowicz

ZATWIERDZIŁ:


mgr inż. arch. Iwona Stepanow

Styczeń 2023

WSTĘP

Zakres i tryb sporządzenia planu miejscowego określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185 oraz poz. 2747), zwanej dalej *Ustawą*.

Przepis art. 14 ust. 5 ww. *Ustawy* nakłada na organ sporządzający projekt planu obowiązek wykonania analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Celem analiz jest m.in. ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, a ich przedmiotem ocena stanu planistycznego obszaru oraz złożonych wniosków w sprawie sporządzenia zmiany planu.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe - Dzierżęcín w Koszalinie

1.1 Granica obszaru objętego analizą

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1.

Przedmiotem niniejszych analiz są tereny wschodnie Koszalina, które obejmują tereny o łącznej powierzchni 267,2500 ha, w tym wyłączone z zainwestowania - zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Koszalina - łąki o powierzchni 88,2400 ha.

Od północnego wschodu teren ograniczony jest pasem drogowym ulicy Zwycięstwa i ul. Topolowej, od wschodu wydzielonymi geodezyjnie pasami drogowymi ulic Ptasiej i Jastrzębiej, od południowego zachodu pasem drogowym ulicy Wojska Polskiego, terenami wojskowymi zamkniętymi, granicą rzeki Dzierżęcinki.

1.2 Stan własnościowy

Na analizowanym obszarze przeważają tereny stanowiące własność osób fizycznych (tereny mieszkaniowe i usługowe). Pozostałe tereny stanowią własność Gminy Miasto Koszalin (tereny dróg i infrastruktury technicznej oraz tereny zieleni parkowej i rekreacji) oraz Skarbu Państwa (tereny ogrodów działkowych). Szczegółowe informacje na temat własności poszczególnych terenów zawarte są na załączniku graficznym nr 2 - Struktura własności.

1.3 Stan planistyczny terenu

1.3.1 W granicach administracyjnych miasta Koszalina obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjęte uchwałą nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014r.

1.3.2 Dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe - Dzierżęcín w Koszalinie, przyjęty uchwałą Nr LV/660/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2010r. Nr 73, poz. 1343). Dla części w/w planu miejscowego została podjęta uchwała Nr XXII/392/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcín - Lubiatowo”- obszar ten został wyłączony z analizy.

1.3.3 Do analizy włączono tereny, dla których nie obowiązuje plan miejscowy. Są to tereny, które znajdują się w północno zachodniej części obszaru analizy i zgodnie ze Studium znajdują się w jednostce planistycznej, oznaczonej symbolem E.04e.MW o funkcji dominującej mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej. Do zakresu analizy zostały włączone również tereny w gospodarowaniu Agencji Mienia Wojskowego, które zostały wyłączone z terenów zamkniętych i znajdują się w sąsiedztwie terenów elementarnych 146MN i 147MN, położonych przy ulicy Jabłoniowej i Stefana Czarneckiego. Tereny te zgodnie ze Studium znajdują się w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem E.11b.MN o funkcji dominującej mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie analizy znalazły się również – część pasa

drogowego ul. Zwycięstwa, oznaczony w Studium symbolem 021. KDZ, oraz część pasa drogowego ul. Wojska Polskiego, oznaczony w Studium symbolem 024.KDL.

- 1.3.4 Zgodnie z Wieloletnim ramowym programem sporządzania planów miejscowych na lata 2023-2027, stanowiącym załącznik do oceny aktualności studium i planów miejscowych Koszalina, przyjętej uchwałą Nr LII/800/2022 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 października 2022 roku, przystąpienie do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedmiotowym obszarze planowane jest na lata 2023-2024.

1.4. Analiza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Kierunki rozwoju określone w Studium są wiążące dla ustaleń sporządzanego planu miejscowego.

Zgodnie z w/w Studium obszar analizy, wskazany do zmiany planu miejscowego, znajduje się w jednostkach planistycznych: E.11d.MN, E.11c.MN, E.H.b.MN, E.11g.MN, E.12b.Ł, E.04e.MW, E10d.ZP, 021.KD.Z, 023.KD.L, 024.KD.L, 014.KD.Z.

Jednostka planistyczna wg. Studium	Kierunki rozwoju	Zasady zabudowy i zagospodarowania
E.04e.MW	Funkcja dominująca: mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej Funkcje uzupełniające: mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej, usługi, w tym usługi typu podstawowego	wskaźnik intensywności zabudowy 0,25-2,5 przy wysokości 18m.
E.11 b.MN E.11C.MN E.11d.MN E.11g.MN	Funkcja dominująca: mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, jednostki E.11.f-m.MN w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, w tym usługi typu podstawowego, istniejąca zabudowa produkcyjno- rzemieślnicza do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, w terenach E.11 a.MN, E.11C.MN, E.11d.MN, E.11f.MN, E.11g.MN, E.11i.MN,	wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1- 1,9 przy wysokości do 18 m;
E.12b.Ł	Funkcja dominująca: zieleń łąkowa naturalna Funkcje uzupełniające: rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne	nie dotyczy
E.IOd.ZP	Funkcja dominująca: zieleń parkowa - obszary przestrzeni publicznej Funkcje uzupełniające: zieleń naturalna, rekreacja - ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, usługi towarzyszące funkcji rekreacji - gastronomii, handlu, sportu,	dopuszcza się urządzenia i obiekty do obsługi rekreacyjno-turystycznej
024.KD.L	Funkcja dominująca: ulica lokalna	korekta parametrów technicznych w celu dostosowania jej do klasy technicznej przekrój poprzeczny:

		1. ulica lokalna - przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
014.KD.Z	Funkcja dominująca: ulica zbiorcza	przekrój poprzeczny: 1. ulica zbiorcza - min. 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
023.KD.L	Funkcja dominująca: ulica lokalna	przekrój poprzeczny: 1. ulica lokalna - przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
021.KD.Z	Funkcja dominująca: ulica zbiorcza	przekrój poprzeczny: 1. ulica zbiorcza - przekrój: 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) i 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa na odcinku od ul. 4 Marca do Topolowej, w dalszym przebiegu ruch rowerowy w jezdni

Wyrys i wypis z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami dla terenów analizy stanowi załącznik nr 3.

Na terenie objętym niniejszą analizą z zawartych w kierunkach rozwoju ustaleń Studium wynika, że na analizowanym obszarze teren powinien być intensywnie zurbanizowany.

Z analizy układu drogowego w kontekście zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu ze Studium wynika, że konieczna jest zmiana klasyfikacji dróg - w Studium drogi mają zarówno obniżoną klasyfikację jak i wyższą w stosunku do ustaleń w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, niezbędne zatem staje się dostosowanie parametrów dróg w tym zakresie.

W południowej części obszaru analizy wzdłuż rzeki Dzierżęcinki znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na rysunku Studium wskazane zostały strefy ochronne: OCK Koszaliński Pas Nadmorski, strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, obszar cenny przyrodniczo OC1, proponowany park krajobrazowy oraz stanowiska chronionych gatunków zwierząt. Strefy i stanowiska zostaną wskazane w projekcie planu miejscowego na podstawie m.in. wytycznych wskazanych w prognozie środowiskowej opracowanej na etapie sporządzania projektu planu. Ponadto występują strefy stanowisk archeologicznych WI, WII, WIII. Obowiązujący plan miejscowy w swoim zakresie opracowania nie zawiera obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, strefy pośredniej ujęcia wód podziemnych, stanowisk chronionych gatunków zwierząt oraz wymaga uaktualnienia granic wskazanych obszarów.

1.5.1 Analiza ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Obowiązujący plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 494 ha, przedmiotem ustaleń planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej, usług, zieleni, ogrodów działkowych, wód powierzchniowych śródlądowych, kolei, zgrupowań garaży indywidualnych, komunikacji autobusowej, ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej. W planie miejscowym wyznaczono poniższe tereny:

- a. tereny zabudowy mieszkaniowej:** 1) tereny oznaczone cyframi: 1 ÷ 198; 200 ÷ 271 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona symbolem literowym MN; 2) teren oznaczony cyfrą: 199 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, oznaczona symbolem literowym MN, MW, U; 3) tereny oznaczone cyframi: 272 ÷ 285 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczona symbolem literowym MW, U.
- b. tereny usług:** 1) tereny oznaczone cyframi: 286 ÷ 298 - usługi, oznaczone symbolem literowym U; 2) tereny oznaczone cyframi: 299 ÷ 307 - usługi z dopuszczoną funkcją mieszkaniową jednorodziną, oznaczone symbolem literowym U, MN; 3) teren oznaczony cyfrą: 308 - usługi kultu religijnego, oznaczone symbolem literowym UK; 4) tereny oznaczone cyframi: 309 ÷ 310 - usługi opieki zdrowotnej, społecznej, oznaczone symbolem literowym UZ; 5) tereny oznaczone cyframi: 311 ÷ 312 - usługi oświaty, oznaczone symbolem literowym UO; 6) tereny oznaczone cyframi: 313 ÷ 314 - usługi sportu i rekreacji, oznaczone symbolem literowym US.
- c. tereny zieleni:** 1) tereny oznaczone cyframi: 315 ÷ 324 - zieleń urządzona, oznaczona symbolem literowym ZP; 2) tereny oznaczone cyframi: 325 ÷ 339 - zieleń nie urządzona, oznaczona symbolem literowym ZI; 3) tereny oznaczone cyframi: 340 ÷ 345 - ogrody działkowe, oznaczone symbolem literowym ZD; 4) tereny oznaczone cyframi: 346 ÷ 350 - lasy, oznaczone symbolem literowym ZL.
- d. tereny wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczone cyframi: 351 ÷ 354, oznaczone symbolem literowym WS.
- e. tereny kolei** oznaczone cyframi: 355 ÷ 356, oznaczona symbolem literowym KK.
- f. tereny zgrupowanych garaży indywidualnych** oznaczone cyframi: 357 ÷ 358, oznaczone symbolem literowym KSg.
- g. tereny komunikacji autobusowej** oznaczony cyfrą: 359, dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczona symbolem literowym KSa, U.
- h. tereny ciągów komunikacyjnych** oznaczone cyframi: 360 ÷ 582, oznaczone symbolami literowymi: KDZ, KDL, KDD, KPj, KP, KDW.
- i. tereny infrastruktury technicznej** oznaczone cyframi: 583 ÷ 641, oznaczona symbolami literowymi: I, E.

Analizowany obszar stanowi tylko część obszaru, objętego planem miejscowym i zajmuje powierzchnię 267ha. Dla pozostałej części planu podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcín – Lubiatowo” w Koszalinie zgodnie z uchwałą Nr XXII/392/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 października 2020 r. Zainwestowanie analizowanego terenu zostało zrealizowane w większości na podstawie warunków i zasad zagospodarowania obowiązującego planu miejscowego. Przeznaczenie poszczególnych terenów wyznaczonych w obowiązującym planie jest zgodne z kierunkami rozwoju określonymi w Studium.

1.5.2. Analiza stanu prawnego rzutuująca na aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 33 *Ustawy*: „Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”.

Plany miejscowe, uwzględniając wytyczne ze *Studium*, określają m.in.: przeznaczenie terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametry oraz wskaźniki zainwestowania. O tym, czy konkretna inwestycja może powstać na danym terenie, decydują zarówno ustalenia planu, jak i przepisy odrębne. Zmiany w tych przepisach sporadycznie generują konieczność zmian w obowiązujących planach miejscowych, jednak przy ich sporządzaniu weryfikuje się zgodność projektowanych rozwiązań z obowiązującym stanem prawnym w danym zakresie.

Zmiany dotyczące procedur i trybu postępowania pozostają bez wpływu na merytoryczną treść obowiązujących dokumentów planistycznych. Poniżej zamieszczona została, analiza aktów prawnych istotnych z punktu widzenia oceny aktualności planu miejscowego:

1. Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471) nadała nowe brzmienie poniższym artykułom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art. 10 ust. 2 pkt 15: „15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;”,

- art. 15 ust. 3 pkt 4b: „4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;”.

Studium przyjęte w 2014 r. określa granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych zgodnie z wymaganiami art. 10 ust. 2 pkt 15. Decyzją Nr 30/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 3 marca 2022 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. Ministra Obrony Narodowej z 2022 r. poz. 33) zaktualizowany został wykaz terenów zamkniętych. Analizowany plan miejscowy winien uwzględniać elementy, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 4b. w tym w sprawie ustalenia terenów zamkniętych.

2. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696) wprowadziła zmiany w przepisach ogólnych *Ustawy* tj. pojęcia „osoby niepełnosprawnej”, którą wraz ze zmianą w art. 1 ust. 2 pkt 5 określa się jako osobę ze szczególnymi potrzebami w myśl ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) (art. 1 w ust. 2 pkt 5). W art. 2 dodano pkt 20 i wprowadzono nowe pojęcie tj. „uniwersalne projektowanie” przez które należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”.

Rozszerzono treść art. 10 w ust. 1 pkt 5 ...w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z : ...”warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem”.

W art. 15 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;”.

3. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524) wprowadziła zmiany w art. 15 ust. 4 *Ustawy*, który otrzymał brzmienie: „Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków, umożliwi również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.” Zgodnie z przepisami ustawy o odnawialnych źródłach energii, mikroinstalacja oznacza instalację odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 150 kW, w której łączna moc zainstalowana elektryczna jest nie większa niż 50 kW. Podejmując się sporządzania zmiany lub opracowania nowych planów miejscowych, przeanalizowania wymagać będzie ustanowienie ewentualnych zakazów co do lokalizacji mikroinstalacji z uwagi na uwarunkowania miejscowe i wpływ mikroinstalacji na krajobraz miasta.
4. Obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego określa art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obecnym brzmieniem ust. 1 pkt 6, w planie miejscowym obowiązkowo musi zostać wskazana maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Plan z 2010 r. określa jedynie maksymalną intensywność zabudowy na wybranych terenach przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach projektu planu należy uwzględnić wskazane w *Studium* minimalne i maksymalne wartości wskaźnika intensywności zabudowy.
5. w przedmiotowym okresie czasu przyjęto nowe akty wykonawcze do *Ustawy*, w tym rozporządzenie istotne dla formy i zawartości aktów planowania przestrzennego w gminie.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405), które uchylilo dotychczas obowiązujące rozporządzenie w tym zakresie z 2003 r. oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) wprowadzają nowe wymogi dotyczące:

- materiałów planistycznych;
- skali opracowań kartograficznych;
- stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów;
- sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Wyżej wymienione rozporządzenie uwzględnia zmiany w *Ustawie*, dotyczące cyfryzacji planowania przestrzennego obowiązujące od 31 października 2020 r., a także zmiany wynikające z ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688). Rozporządzenie wprowadza ujednoliconą trzypoziomą klasyfikację nowych symboli, nazw i oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów stosowanych w projekcie planu miejscowego i studium oraz standardów ich stosowania. Rozporządzenie nie ma wpływu na aktualność merytoryczną planów miejscowych oraz nie stanowią bezpośredniej przyczyny czy potrzeby podejmowania nowych uchwał w sprawie zmiany dokumentów planistycznych.

1.6 Analiza stanu istniejącego terenu.

W tym rejonie miasta przeważają tereny zainwestowane - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej i bliźniaczej z enklawami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulic Śliwkowej, Morelowej, Kalinowej, Orzechowej i Gen. Józefa Bema. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszy funkcja usługowa typu podstawowego: sklepy, gabinety lekarskie, przedszkola, szkoły podstawowe, kwaciarnie, gastronomia. Obszar analizy na terenach wskazanych w planie pod inwestycje posiada pełny zakres infrastruktury technicznej, pojedyncze działki niezainwestowane posiadają łatwy dostęp do tej infrastruktury. Tereny niezainwestowane - to przede wszystkim zielenie nieurządzona, znajdująca się pomiędzy ulicami Ptasią i Jastrzębią a rzeką Dzierżęcinką, z pojedynczymi działkami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną. Są to obecnie tereny użytkowane rolniczo. Na terenie zostały wytyczone i zrealizowane docelowe drogi zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Większość dróg zrealizowano w nawierzchni docelowej. Drogi projektowane w południowej części analizowanego obszaru oraz w rejonie nowych inwestycji, oczekują na realizację zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. W analizowanym obszarze poza zielenią parkową jako istotne obszarowo znajdują się tereny ogrodów działkowych im. E. Gierczak, położone w 4 niezależnych lokalizacjach przy ulicy Gerberowej, św. Wojciecha, Mahoniowej i Topolowej.

1.7 Wnioski o sporządzenie zmiany planu

Przeprowadzono analizę treści wniosków od wejścia w życie obowiązującego planu w 2010 r. do chwili obecnej. Wnioski w sprawie zmiany ww. planu, które wpłynęły od osób fizycznych - właścicieli nieruchomości, dotyczą m.in.:

- 1) zmiany przeznaczenia fragmentu drogi oznaczonej w planie symbolem 377KDL i włączenie do terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem 199MN - przeanalizowano, że uwzględnienie wniosku nie wpłynie na dostęp do drogi publicznej działek sąsiednich,
- 2) zmiany przeznaczenia wydzielonej działki nr 275/28 obr. 0029 pod drogę publiczną dojazdową,
- 3) zmiany przeznaczenia terenu drogi dojazdowej na tereny rekreacyjne i mieszkaniowe - teren elementarny 432KDD,
- 4) zmiany przeznaczenia terenów usługowo-mieszkaniowych, oznaczonych symbolami 299 U,MN i 300 U,MN, na tereny mieszkaniowe jednorodzinne,
- 5) korekty układu komunikacyjnego, korekta pasów drogowych ulic istniejących oraz zmiana ich klasyfikacji,
- 6) precyzyjnego ujęcia rodzaju i ilości budynków mogących powstać na jednej działce - przykładowo wprowadzenie zapisu „budowa na jednej działce jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego”,
- 7) zmiany przeznaczenia terenu mieszkaniowego na tereny usługowe - teren elementarny 218MN,

- 8) pozostawienia terenów niezabudowanych w rejonie ul. Jastrzębiej i rzeki Dzierżęcinki,
- 9) włączenia terenu 169MN do opracowywanego planu miejscowego Dzierżęcín –Lubiatowo,
- 10) zmiany przeznaczenia dla działek zlokalizowanych w terenie elementarnym 326 ZI na funkcję mieszkaniową jednorodzinną- **wniosek niezgodny ze Studium,**
- 11) zmiany części działki drogowej na przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną - teren elementarny 429KDD w sąsiedztwie terenu elementarnego 232MN - **bezzasadny,**
- 12) zmiany przeznaczenia terenu zieleni nieurządzonej na tereny zabudowy mieszkaniowej - teren elementarny 330ZI - **wniosek niezgodny ze Studium,**
- 13) zmiany przeznaczenia terenu ogrodów działkowych na tereny zabudowy mieszkaniowej - teren elementarny 344ZD- **wniosek niezgodny ze Studium,**

Wnioski o zmianę planu wraz z oceną ich zgodności ze Studium oraz możliwością lub sposobem ich uwzględnienia w planie zestawiono w formie tabelarycznej, w załączniku nr 5.

Wnioski, które nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, zostaną uwzględnione w projekcie planu. Pozostałe wnioski niezgodne z ustaleniami Studium nie zostaną uwzględnione w projekcie planu, podlegać będą analizie na etapie zmiany Studium.

1.8. Wnioski z analizy istniejących uwarunkowań planistycznych i postulatów zawartych we wnioskach o zmianę planu.

Po przeprowadzeniu analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe - Dzierżęcín w Koszalinie oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami stwierdza się, że:

- 1) z zakresu opracowania zmiany w/w planu miejscowego zostaną wyłączone tereny elementarne 327ZI, 328ZI, 329ZI, 330ZI i 344ZD z uwagi, na fakt iż wskazane we wnioskach przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania ustalonymi w Studium. Możliwość zmiany przeznaczenia wskazanych terenów winna być przedmiotem analizy przy sporządzaniu zmiany Studium. Natomiast z uwagi na położenie i związanie komunikacyjne terenów z ulicą Gnieźnieńską po ewentualnym uwzględnieniu wniosku w Studium winno być przedmiotem odrębnego opracowania planistycznego.
- 2) na analizowanym obszarze znajdują się tereny wojskowe, które zostały wyłączone z terenów zamkniętych, a których przeznaczenie zgodnie z kierunkami w Studium może zostać ustalone pod zabudowę mieszkaniową (na chwilę obecną nie wpłynął w tym zakresie żaden wniosek),
- 3) zasadne jest zwiększenie zakresu planu o fragment ul. Wojska Polskiego na odcinku od ul.4Marca do ul. Św. Wojciecha oraz o fragment ul. Zwycięstwa na odcinku od skrzyżowania z ulicą 4Marca - Zwycięstwa do granicy z obowiązującym planem miejscowym oraz o teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Zwycięstwa, oznaczony w Studium symbolem E ,04e.MW.
- 4) z uwagi na włącznie w zakres opracowania terenów nieobjętych planami w wyniku przeprowadzonych analiz i złożonych wniosków, zmiana planu zostanie przeprowadzona w trybie art. 14 ust. 1 w/w *Ustawy*, w formie sporządzenia nowego planu miejscowego,
- 5) nowy plan miejscowy będzie kontynuował przeznaczenie wskazane w planie obowiązującym zgodnie z kierunkami ustalonymi w Studium,
- 6) Zaktualizowanie ustaleń planistycznych względem obowiązujących przepisów prawa.

1.9.1. Argumenty przemawiające za opracowaniem zmiany planu:

- 1) treść wniosku właścicieli terenu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z potrzebami inwestycyjnymi,
- 2) przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w obszarze,
- 3) wprowadzenie zapisów w projekcie planu, które zablokują powstawanie budynków wielolokalowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji w zastaną strukturę funkcjonalnoprzestrzenną osiedla, celem harmonijnego wkomponowania nowych form zabudowy w zastaną tkankę miejską,

- 5) ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz bieżących potrzebach funkcjonalnych i użytkowych.

1.9.2. Argumenty przemawiające przeciw opracowaniu zmiany planu:

- 1) obszar planu jest już w większości zainwestowany, pojedyncze nieruchomości niezabudowane mogą zostać zainwestowane zgodnie z planem obowiązującym,
- 2) kierunki wskazane w Studium są spójne z obowiązującym planem miejscowym, więc nowy plan nie będzie odbiegał swoimi ustaleniami od obowiązującego,
- 3) wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe - wynikające ze skutków wprowadzania planu w życie.

Reasumując: Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za i przeciw wszczęciu prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych i społecznych zasadne jest przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego. Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy. Na etapie niniejszej analizy ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest niemożliwa. Na etapie sporządzania projektu planu zostanie opracowana prognoza skutków finansowych uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ustaleniu zasad ochrony środowiska i przyrody niezbędne będzie wykonanie prognozy środowiskowej, która zostanie opracowana po szczegółowej inwentaryzacji terenu i obejmować będzie analizę szerszy zakres niż zaproponowane granice opracowania projektu planu.

Proponowane wstępne granice opracowania planu miejscowego wyznacza się na załączniku graficznym nr 6.

Podsumowanie.

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego oraz sprawdzenia stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, stwierdzono możliwość dokonania zmiany zapisów planu bez naruszenia zasady spójności obu dokumentów planistycznych dla terenów określonych na załączniku graficznym nr 6. Stwierdzono również, iż sporządzanie planu we wskazanym wyżej zakresie jest zasadna w kontekście zabezpieczenia słusznego interesu właścicieli nieruchomości, położonych w analizowanym obszarze. Ponadto zmiany umożliwią porządkowanie i zagospodarowywanie terenów oraz przyspieszą dalsze inwestowanie.

spis załączników:

Załącznik graficzny nr 1 - granice obszaru objętego analizą;

Załącznik graficzny nr 2 - struktura własnościowa;

Załącznik graficzny nr 3 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

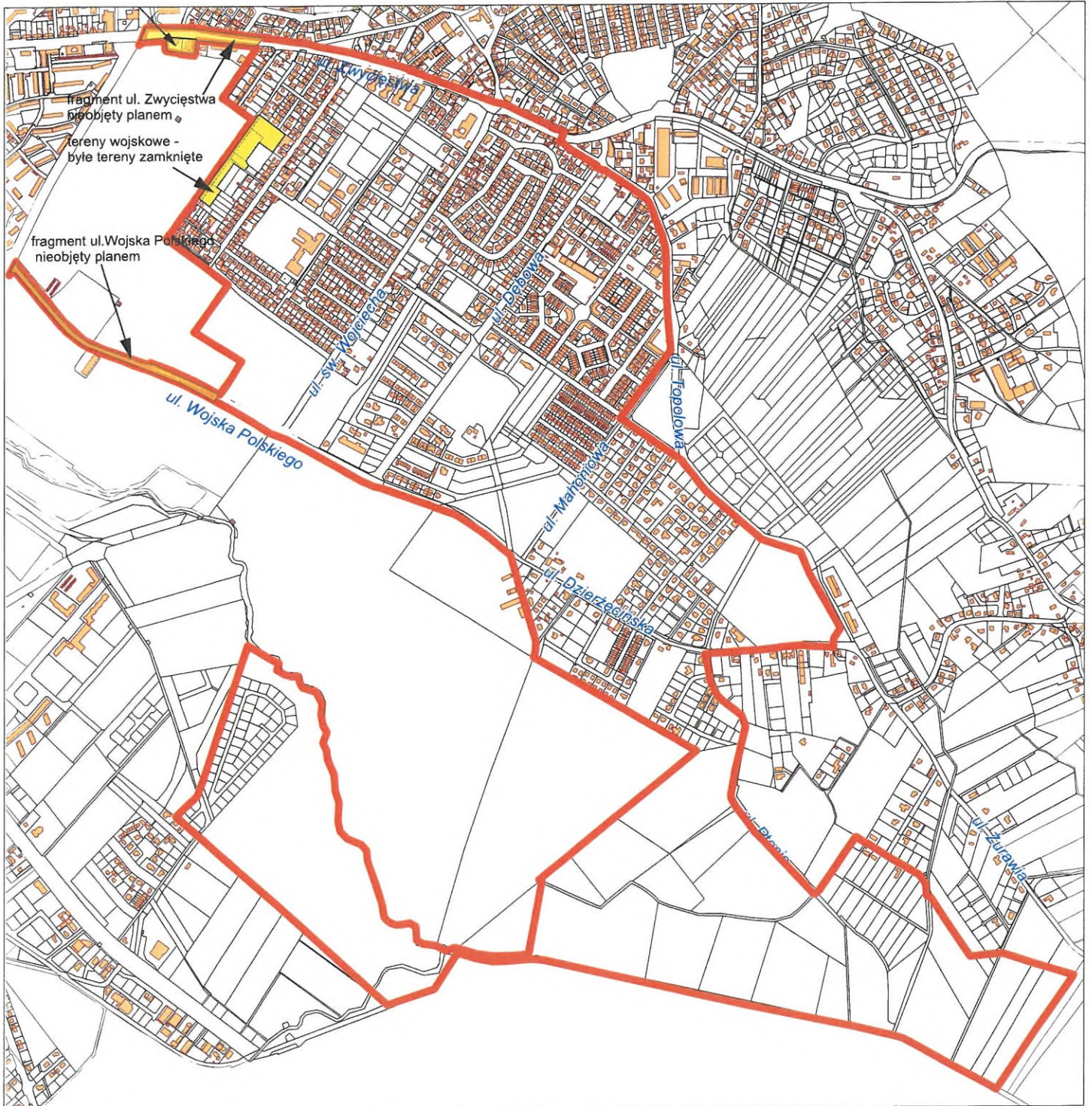
Załącznik graficzny nr 4 - wyrys z obowiązującego m.p.z.p.;

Załącznik graficzny nr 5 oraz zestawienie tabelaryczne wniosków o sporządzenie zmiany m.p.z.p. - sporządzony w granicach obszaru objętego analizą z oceną możliwości ich uwzględnienia w projekcie planu;

Załącznik graficzny nr 6 - proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;



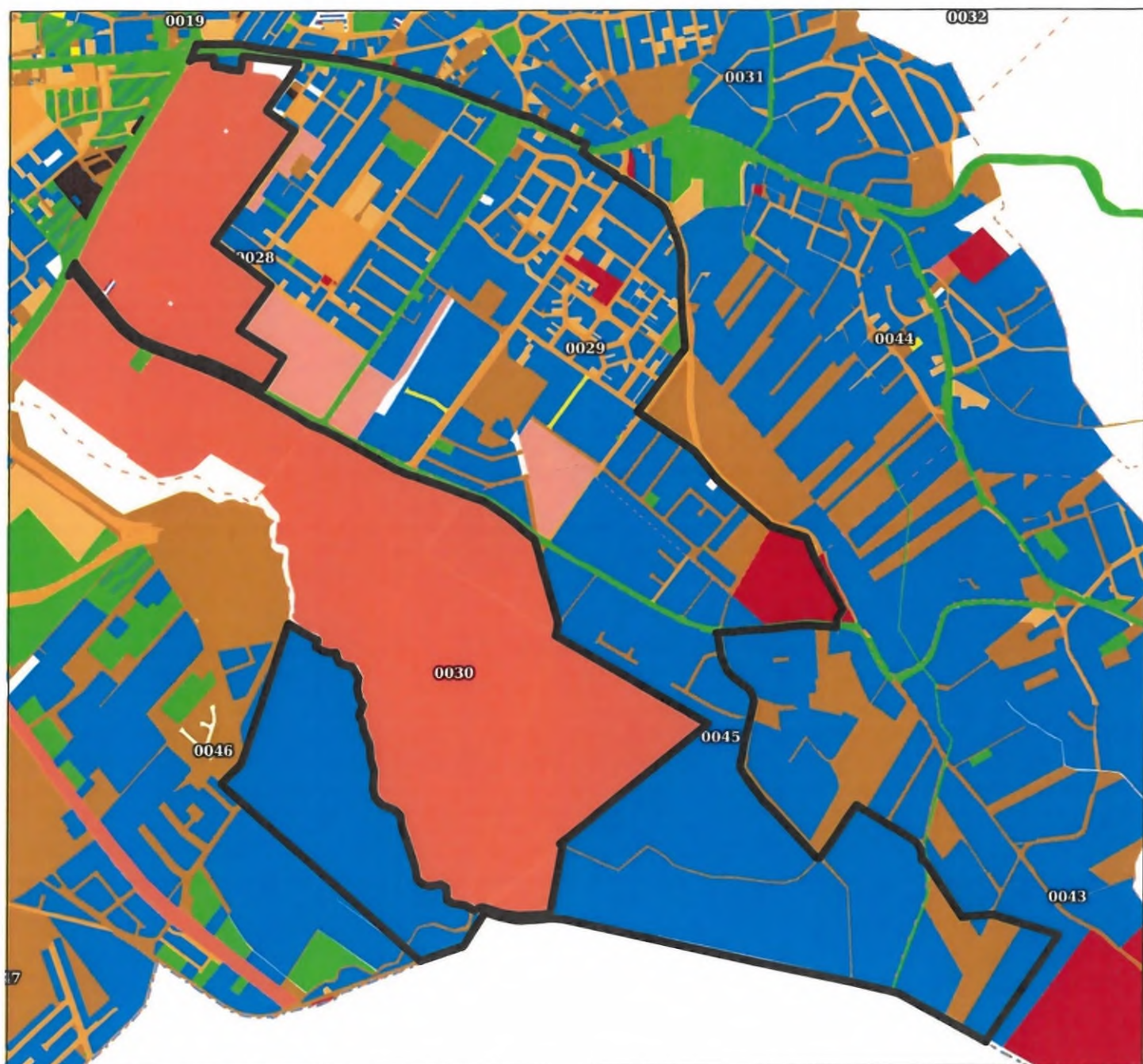
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ









obszar analizy



STRUKTURA WŁASNOŚCI




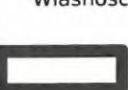


Legenda

-  Arkusze
-  Obręby ewidencyjne
-  Gminy
-  Jednostki ewidencyjne
-  Klasoużytki
-  Struktura własnościowa

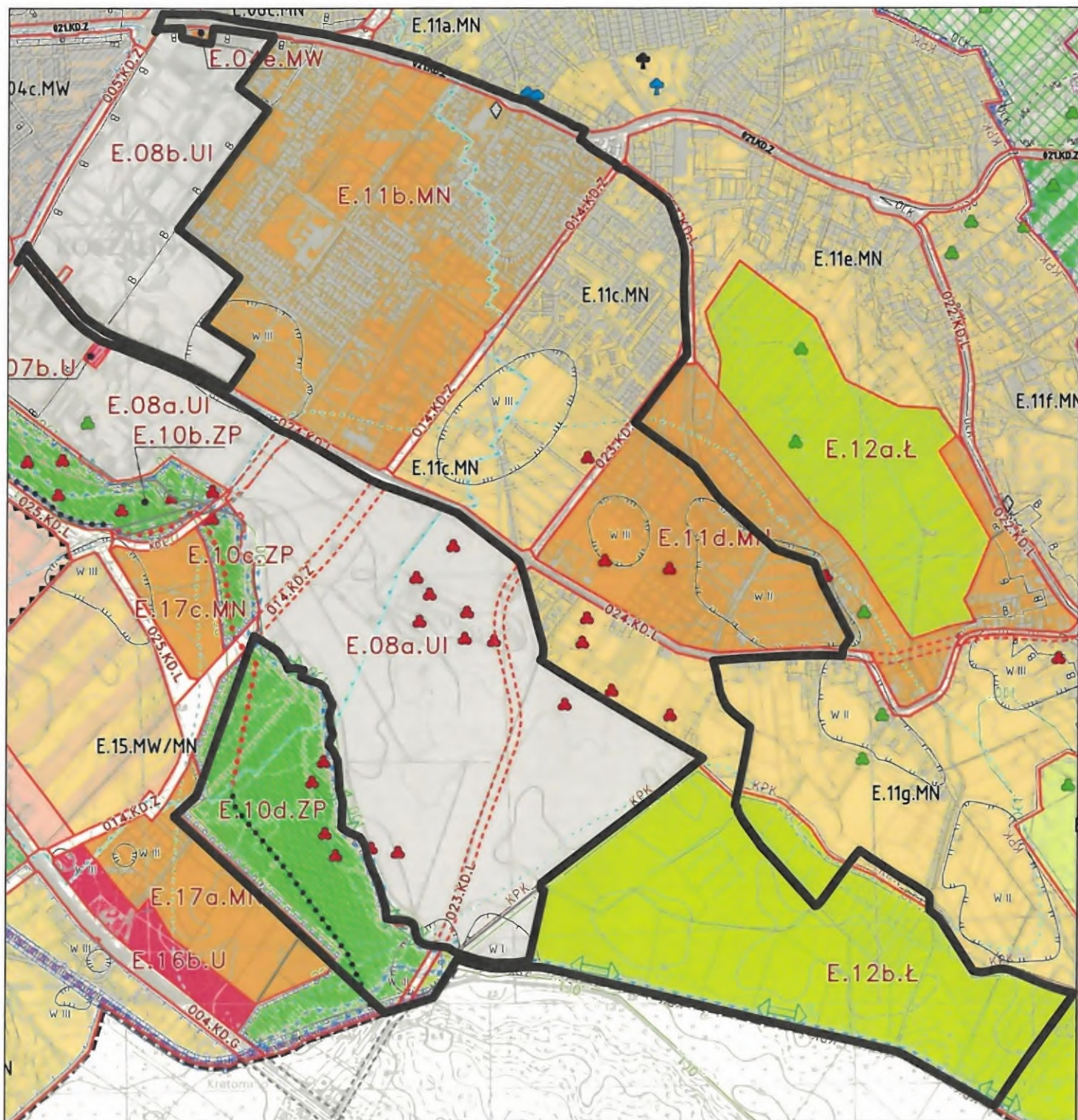
-  Współwłasność gminy
-  Własność gminy z wieczystym użytkowaniem
-  Własność gminy bez wieczystego użytkowania - w trwałym zarządzie
-  Własność gminy bez wieczystego użytkowania - pozostałe
-  Współwłasność Gminy i Skarbu Państwa
-  Własność Skarbu Państwa bez wieczystego użytkowania - oddana w użytkowanie

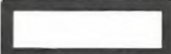
-  Własność Skarbu Państwa bez wieczystego użytkowania - w trwałym zarządzie
-  Własność Skarbu Państwa bez wieczystego użytkowania - pozostałe
-  Własność Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem
-  Współwłasność Skarbu Państwa
-  Własność osób fizycznych
-  Własność innych osób prawnych
-  Współwłasność osób

-  fizycznych i innych osób prawnych
-  Inne
-  Własność nieustalona
-  obszar analizy



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami uchwałą nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014r.



 obszar analizy

**Załącznik Nr 1 do uchwały nr XLVII/673/2014
Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r.
- ujednolicona forma Załącznika Nr 1
do uchwały nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej
w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r.**



**STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOSZALINA
*ze zmianami***

TOM II – KIERUNKI ROZWOJU

KOSZALIN *sierpień 2014*



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	E.04a.MW - 12,74 ha E.04b.MW- 30,49 ha E.04c.MW- 22,96 ha E.04d.MW- 18,90 ha E.04e.MW- 0,32 ha
Powierzchnia ogółem(ha)	85,41
Uwarunkowania	<p>Stan załwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wzdłuż ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa zabudowa śródmiejska mieszkalno-usługowa, enklawy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz ogrodów działkowych, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe, zespoły zabudowy garażowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.2; 1.6; 2.4; 4.1; 7.2;</p> <p>Środowisko przyrodnicze I kulturowe prawnie chronione: tereny E.04b.MW, E.04c.MW, E.04e.MW oraz fragmenty terenów E.04a.MW, E.04d.MW położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, ochrona gatunkowa zwierząt</p> <p>Kolizje, konflikty: nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p>Funkcja dominująca: mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p>Funkcje uzupełniające: mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej, usługi, w tym usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych, przekształcenia zabudowy wzdłuż ul. Zwycięstwa z mieszkalnej na mieszkalno-usługową i usługową, likwidacja ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przebudowy</p> <p>Zasady zabudowy: wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p>Ograniczenia: zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p>Komunikacja: obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa</p> <p>Inżynieria: istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</p> <p>Ochrona przyrody: tereny E.04b.MW, E.04c.MW, E.04e.MW oraz fragmenty terenów E.04a.MW, E.04d.MW położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona drzew – ustanowione i proponowane pomniki przyrody, ochrona gatunkowa zwierząt</p> <p>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: strefy A, B, W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z gminną ewidencją zabytków</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo, Wspólny Dom, Śródmieście
Nr jednostki planistycznej	E.10a.ZP- 6,59 ha E.10b.ZP- 14,41 ha E.10c.ZP- 3,73 ha E.10d.ZP- 35,91 ha
Powierzchnia ogółem(ha)	60,64
Uwarunkowania	<p>Stan załwestowania: ciąg zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki, zespoły ogrodów działkowych, ośrodek szkolno-wychowawczy</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 15.1</p> <p>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: <i>obiekty w rejestrze zabytków: na terenie S.09a.MN linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, fragmenty terenów E.10c.ZP, E.10d.ZP</i> położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>tereny E.10a.ZP, E.10b.ZP, E.10c.ZP oraz fragment terenu E.10d.ZP położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona gatunkowa <i>roślin i zwierząt</i>, ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody</p> <p>Kolizje, konflikty: nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p>Funkcja dominująca: zieleni parkowa – obszary przestrzeni publicznej</p> <p>Funkcje uzupełniające: zieleni naturalna, rekreacja – ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, usługi <i>towarzyszące funkcji rekreacji – gastronomii, handlu, sportu, turystyki</i>; w jednostce E.10a.ZP istniejący ośrodek szkolno-wychowawczy wraz z funkcją zamieszkania zbiorowego, w jednostce E.10b.ZP zbiornik wodny retencyjno-rekreacyjny</p>
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: likwidacja ogrodów działkowych, wprowadzanie zieleni urządzonej, rehabilitacja wartości przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>Struktura przestrzenna (kompozycja): zwarty kompleks zieleni z ciekim wodnym</p> <p>Zasady zabudowy: dopuszcza się urządzenia i obiekty do obsługi rekreacyjno-turystycznej</p> <p>Ograniczenia: w granicach jednostek znajdują się obszary <i>szczególnego zagrożenia powodzią</i> (w rejonie rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</p> <p>Komunikacja: obsługa głównie z ulicy 4-go Marca</p> <p>Inżynieria: istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <i>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</i>, regulacja koryta rzeki Dzierżęcinki z obiektami hydrotechnicznymi, <i>w terenie E.10b.ZP istniejąca kanalizacja sanitarna do utrzymania, z dopuszczeniem przeniesienia w linie rozgraniczające projektowanej ulicy lokalnej łączącej ulice 0.24.KDL i 0.25.KDL</i></p> <p>Ochrona przyrody: <i>fragmenty terenów E.10c.ZP, E.10d.ZP</i> położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, obszar cenny przyrodniczo OC1, <i>tereny E.10a.ZP, E.10b.ZP, E.10c.ZP oraz fragment terenu E.10d.ZP położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona gatunkowa <i>roślin i zwierząt</i>, ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody</p> <p>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty w rejestrze zabytków: na terenie E.10d.ZP linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”, strefy K i W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD		
Osiedle	Rokosowo, Lubiatowo		
Nr jednostki planistycznej	E.11a.MN- 108,39 ha E.11b.MN- 80,37 ha E.11c.MN- 40,21 ha E.11d.MN- 53,36 ha E.11e.MN- 35,56 ha	E.11f. MN- 59,97 ha E.11g.MN- 94,94 ha E.11h.MN- 5,98 ha E.11i. MN- 7,64 ha E.11j. MN- 2,27 ha	E.11k.MN- 26,37 ha E.11l. MN- 29,29 ha E.11m.MN- 34,73 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	579,08		
Uwarunkowania	<p>Stan zainwestowania: zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oraz wielorodzinnej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi kultu religijnego (kościół), usługi pozostałe, wzdłuż ulicy Zwycięstwa i Lubiatowskiej zabudowa produkcyjno-rzemieślnicza, enklawy zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, upraw polowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 2.4; 4.1; 5.1; 7.2; 7.1; 15.1</p> <p>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: na terenach E.11f.MN, E.11h.MN istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, fragmenty terenów E.11b.MN, E.11c.MN, E.11d.MN i E.11g.MN położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, fragmenty terenów E.11a.MN, E.11b.MN i E.11c.MN położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, częściowo na terenie E.11g.MN złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”</p> <p>Kolizje, konflikty: w jednostkach E.11f.MN i E.11g.MN linia elektroenergetyczna 110kV</p>		
Kierunki rozwoju	<p>Funkcja dominująca: mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, jednostki E.11.f-m.MN w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej</p> <p>Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, w tym usługi typu podstawowego, istniejąca zabudowa produkcyjno-rzemieślnicza do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, w terenach E.11a.MN, E.11c.MN, E.11d.MN, E.11f.MN, E.11g.MN, E.11i.MN, E.11k.MN, E.11l.MN, E.11m.MN, E.11n.MN zieleni parkowa</p>		
Polityka przestrzenna	<p>Zasady przekształceń: rozbudowa istniejącej funkcji dominującej z towarzyszącym programem usług typu podstawowego</p>		
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>Struktura przestrzenna (kompozycja): zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p>Zasady zabudowy: wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,9 przy wysokości do 18 m; w jednostkach E.11.k-m: 0,03 - do 0,6 przy wysokości do 10 m; dla zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej w pozostałych jednostkach 0,1-0,25 przy wysokości do 9,5 m</p> <p>Ograniczenia: zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p>Komunikacja: obsługa głównie z ulic: Zwycięstwa, Lubiatowskiej i Wojska Polskiego</p> <p>Inżynieria: istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci, przebudowa istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych</p> <p>Elektroenergetyka: istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii w tym możliwość przebudowy na linię dwutorową, w jednostce E.11a.MN projektowana stacja 110/15kV</p> <p>Ochrona przyrody: na terenach E.11f.MN, E.11h.MN istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”; proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, strefa pośredniej alimentacji wód podziemnych, fragmenty terenów E.11a.MN E.11b.MN i E.11c.MN położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona drzew – ustanowione i proponowane pomniki przyrody, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, obszar cenny przyrodniczo OC1, proponowany użytek ekologiczny, w jednostkach E.11a.MN, E.11f.MN i E.11m.MN proponowana do ochrony aleja drzew</p> <p>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: strefy B, K, W II i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z gminną ewidencją zabytków</p>		



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo
Nr jednostki planistycznej	E.12a.Ł- 34,87 ha E.12b.Ł- 102,33 ha E.12c.Ł- 17,00 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	154,20
Uwarunkowania	<p>Stan zainwestowania: : tereny polderów łąkowych, użytki rolne i zielone</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 4.1; 1.7</p> <p>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: fragmenty terenów położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona gatunkowa zwierząt i roślin, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, na terenie E.12b.Ł grodzisko nizinne w rejestrze zabytków, na terenie E.12c.Ł. złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”</p> <p>Kolizje, konflikty: w jednostkach E.12b.Ł i E.12c.Ł linia elektroenergetyczna 110kV</p>
Kierunki rozwoju	<p>Funkcja dominująca: zieleń łąkowa naturalna</p> <p>Funkcje uzupełniające: rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne</p>
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: likwidacja przestrzeni rolniczej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>Struktura przestrzenna (kompozycja): otwarta przestrzeń niskiej zieleni naturalnej łąkowej, komponowana grupami zieleni wysokiej</p> <p>Zasady zabudowy: nie dotyczy</p> <p>Ograniczenia: w granicach jednostki E.12b.Ł zlokalizowany obszar szczególnego zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych” oraz obszar zagrożony powodzią (polder Bonin), w jednostkach E.12b.Ł i E.12c.Ł linia elektroenergetyczna 110kV</p> <p>Komunikacja: obsługa głównie z ulic: Lubiatowskiej i projektowanej obwodnicy klasy zbiorczej</p> <p>Inżynieria: istniejąca sieć rowów melioracyjnych do przebudowy, rozbudowy, remontu celem odprowadzenia wód deszczowych, istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</p> <p>Elektroenergetyka: istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii w tym możliwości przebudowy na linię dwutorową</p> <p>Ochrona przyrody: fragmenty terenów położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa zwierząt i roślin</p> <p>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: na terenie E.12b.Ł obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”, grodzisko nizinne w rejestrze zabytków; strefy W I i W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	K
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	014.KD.Z
Powierzchnia (ha)	29,70
Uwarunkowania	<p>Stan zainwestowania: istniejące ulice: Dębowa – w funkcji drogi gminnej, na pozostałym przebiegu uprawy polowe i ugory; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupy wodące: 7.1; 15.1</p> <p>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: <i>fragment</i> terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p>Kolizje, konflikty: przebieg przez tereny zamknięte, istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p>Funkcja dominująca: ulica zbiorcza</p> <p>Funkcje uzupełniające: nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p>Zasady przekształceń:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.budowa ulicy 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg 3.budowa skrzyżowania z ulicami: 023.KD.L, 024. KD.L 4.budowa skrzyżowania z ulicą Gnieźnieńską 004.KD.Z/G 5.budowa skrzyżowania z ulicą Połczyńską 009.KD.Z 6.budowa dwupoziomowego skrzyżowania z ul. Lechicka, 028.KD.Z oraz wiaduktu nad linią kolejową relacji Szczecin-Gdańsk 7.budowa skrzyżowania z ulicami: 005.KD.Z I 005a.KD.Z
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>Przekrój poprzeczny: 1. ulica zbiorcza – <i>mln.</i> 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2.wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p>Ograniczenia: zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, warunki gruntowo-wodne, <i>Jednostka częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią</i></p> <p>Inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p>Ochrona przyrody i zabytków: <i>fragment terenu</i> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, <i>obszar cenny przyrodniczo OC1</i>, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	K
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	023.KD.L
Powierzchnia (ha)	6,67
Uwarunkowania	<p>Stan załwestowania: istniejące odcinki ulicy Topolowej w funkcji drogi gminnej, pozostały przebieg – tereny rolne i łąkowe; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 7.2</p> <p>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: <i>fragment terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</i></p> <p>Kollże, konflikty: istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p>Funkcja domlnująca: ulica <i>lokalna</i></p> <p>Funkcje uzupełniające: nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p>Zasady przekształceń:</p> <ol style="list-style-type: none"> obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg. konieczność budowy mostu na rzece Dzieręcince przebudowa skrzyżowania z ulicą Wojska Polskiego 024.KD.L przebudowa skrzyżowania z ulicą Gnieźnieńską 004.KD.G na wysokości ul. Polnej (poza granicami administracyjnymi miasta)
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>Przekrój poprzeczny: 1. ulica <i>lokalna</i> – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p>Ograniczenia: zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, <i>Jednostka częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</i></p> <p>Inżynieria: projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p>Ochrona przyrody i zabytków: <i>fragment terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, obszar cenny przyrodniczo OC1, strefa W III ochrony konserwatorskiej, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</i></p>



Jednostka strukturalna	K
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	024.KD.L
Powierzchnia (ha)	9,11
Uwarunkowania	<p>Stan załwestowania: istniejące odcinki ulicy Wojska Polskiego i Dzierżęcińskiej w funkcji drogi gminnej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 1.6</p> <p>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: <i>fragment terenu</i> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i></p> <p>Kolizje, konflikty: istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p>Funkcja dominująca: ulica <i>lokalna</i></p> <p>Funkcje uzupełniające: nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p>Zasady przekształceń:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.korekta parametrów technicznych w celu dostosowania jej do klasy technicznej 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy . 3.przebudowa skrzyżowania z ulicą 4-go Marca 005.KD.Z 4.przebudowa skrzyżowania z ulicami: Dębowa 014.KD.Z; Topolową 023.KD.L; Lubiatowską 022.KD.L
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>Przekrój poprzeczny: 1. ulica <i>lokalna</i> – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p>Ograniczenia: zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu</p> <p>Inżynieria: projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p>Ochrona przyrody i zabytków: <i>fragment terenu</i> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, strefy B, W II, W III ochrony konserwatorskiej</p>

Informacje ogólne

	Granice obszaru objętego studium
	Granice miasta Koszalin
	Granice sąsiednich gmin
	Granice jednostek planistycznych
	Oznaczenia jednostek planistycznych
	Proponowane korekty granic miasta Koszalin
	Granice własności (granice działek geodezyjnych)

Funkcje dominujące

	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszanej wielo- i jednorodzinnej
	Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny centrów handlowo-usługowych
	Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
	Tereny zamknięte
	Tereny zieleni parkowej
	Tereny cmentarzy
	Tereny ogrodów działkowych
	Tereny lasów
	Tereny zieleni naturalnej
	Tereny zieleni ląkowej i łąkowej
	Tereny rolne w tym upraw sadowniczo-ogrodniczych
	Wody powierzchniowe śródlądowe
	Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
	Tereny usług w zieleni parkowej
	Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
	Tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem turystycznym
	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m ²
	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekułtywacji i rewitalizacji

Komunikacja

	Droga klasy ekspresowej
	Droga klasy ruchu przyspieszonego
	Droga klasy głównej
	Droga klasy zbiorczej
	Droga klasy lokalnej
	Linia kolejowa normalnotorowa
	Linia kolejowa wąskotorowa
	Wariantowy przebieg drogi ekspresowej
	Wariantowy przebieg tras komunikacyjnych
	Istniejące i projektowane wiadukty
	Główne szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej
	Europejska trasa rowerowa

Inżynieria

	Istniejące ujęcie wody
	Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
	Istniejące kotłownie
	Istniejące i projektowane główne punkty zasilania energetycznego 100/15kV
	Istniejące elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV i 440kV
	Projektowane elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV
	Granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią
	Granice pólderów łąkowych - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
	Granice obszarów zmeliorowanych
	Istniejące wały przeciwpowodziowe
	Istniejące przepompownie melioracyjne
	Projektowane przepompownie melioracyjne

Ochrona środowiska kulturowego

	Obiekty w rejestrze zabytków
	Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy
	Proponowane parki kulturowe - PK
	Granica obszaru śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków
	Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków

Strefy ochrony konserwatorskiej

	Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
	Strefa B ochrony układów przestrzennych
	Strefa K ochrony krajobrazu komponowanego
	Strefa E ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego
	Strefa WI pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
	Strefa WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
	Strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

Ochrona środowiska przyrodniczego

	Istniejący rezerwat przyrody "Jeziro Lubiatowskie"
	Tereny otuliny rezerwatu przyrody "Jeziro Lubiatowskie"
	Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszański Pas Nadmorski"
	Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Grabowe"
	Obsłona zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Grabowe"
	Istniejące użyci ekologiczne
	Proponowane użyci ekologiczne
	Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
	Proponowany park krajobrazowy "Koszański Park Krajobrazowy"
	Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Miścokie"
	Obszar cenny przyrodniczo OC1
	Stanowiska chronionych gatunków roślin
	Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
	Istniejące pomniki przyrody

Oznaczenia zmiany studium

Oznaczenia ogólne

	Granice jednostek planistycznych
	Oznaczenia jednostek planistycznych
	Granice obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Funkcje dominujące

	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszanej wielo- i jednorodzinnej
	Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny centrów handlowo-usługowych
	Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
	Tereny infrastruktury technicznej
	Tereny zamknięte
	Tereny zieleni parkowej
	Tereny cmentarzy
	Tereny ogrodów działkowych
	Tereny lasów
	Tereny zieleni naturalnej
	Tereny zieleni ląkowej i łąkowej
	Tereny rolne w tym upraw sadowniczo-ogrodniczych

	Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
	Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
	Tereny usług agroturystyki i zabudowy zagrodowej
	Tereny usług turystyki i zieleni urządzonej
	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m ²
	Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przetwarzającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi
	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekułtywacji i rewitalizacji
	Obszary reprezentacyjnej przestrzeni publicznej

Komunikacja

	Droga klasy ekspresowej
	Droga klasy głównej
	Droga klasy zbiorczej
	Droga klasy lokalnej
	Istniejące i projektowane wiadukty
	Główne szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej

Inżynieria

	Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
	Projektowane główne punkty zasilania energetycznego 100/15kV
	Istniejące elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV i 440kV
	Projektowane elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV
	Strefy ograniczeń dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania od napowietrznych linii wysokiego napięcia
	Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
	Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
	Granice obszaru szacowanego zagrożenia powodzią
	Granice pólderów łąkowych - obszarów zagrożonych powodzią
	Granice obszarów zmeliorowanych
	Istniejące wały przeciwpowodziowe

Ochrona środowiska kulturowego

	Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy i obiektów kultu religijnego
	Granica obszaru śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków
	Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków

Strefy ochrony konserwatorskiej

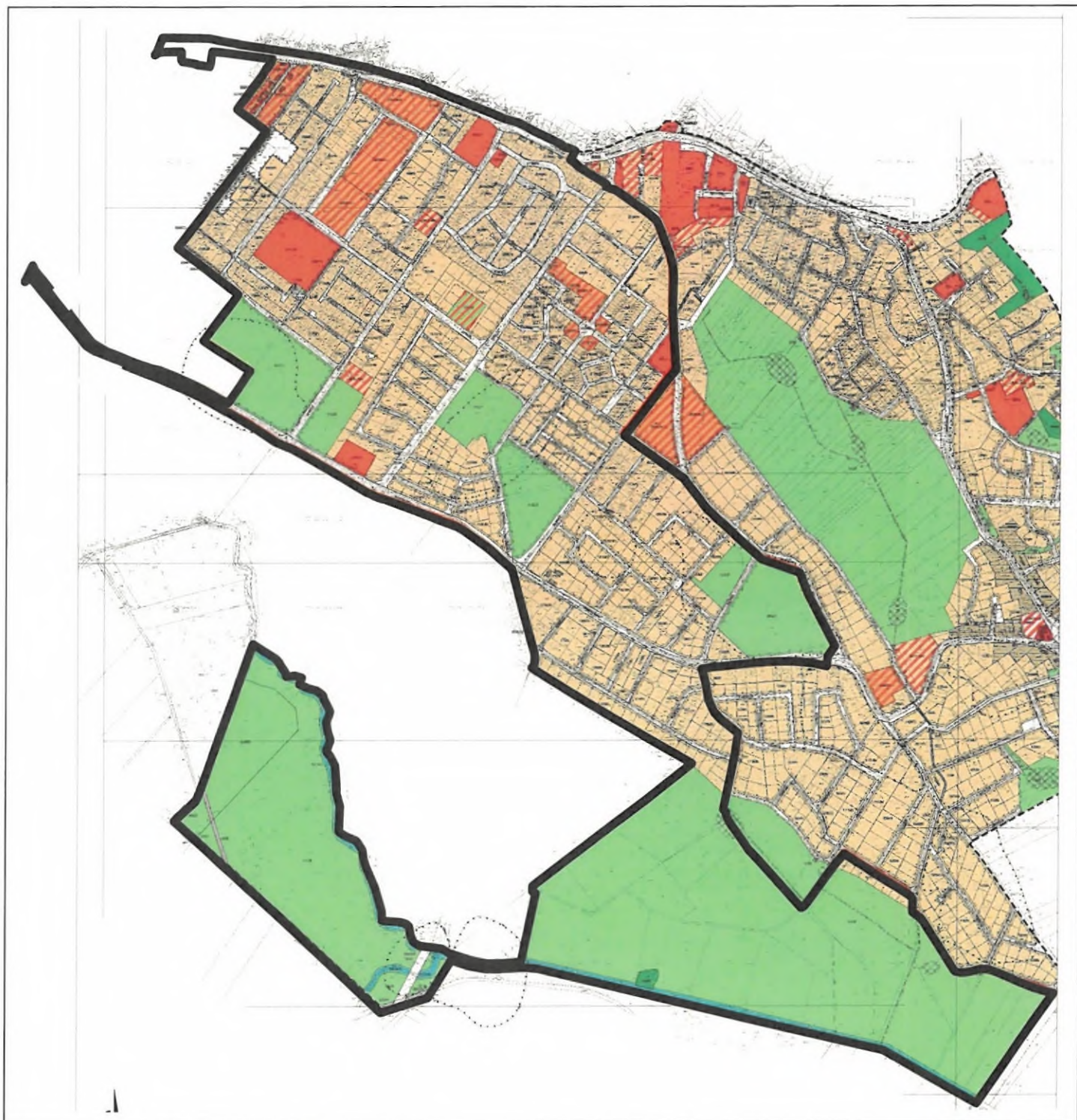
	Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
	Strefa B ochrony układów przestrzennych
	Strefa K ochrony krajobrazu komponowanego

Ochrona środowiska przyrodniczego

	Istniejący rezerwat przyrody "Bielica"
	Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszański Pas Nadmorski"
	Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty "Bukowy Las Górki" PLH 320062
	Istniejące użyci ekologiczne
	Proponowane użyci ekologiczne
	Proponowane pomniki przyrody
	Proponowane grunty drzew do ochrony
	Proponowane stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej
	Proponowane pomniki przyrody nieożywionej - glazy
	Obszar cenny przyrodniczo OC1
	Korytarz ekologiczny rzeki Dzierżętki i rzeki Uńcis
	Stanowiska chronionych gatunków roślin
	Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
	Lasy ochronne
	Udokumentowane złoża surowców (T/Q - torfów, K/Q - kredy jeziorskiej)
	Perspektywiczne złoża piasków
	Granice strefy alimentacji wód podziemnej
	Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej
	Granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej
	Granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia nr 1/2014 Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 10.01.2014 r.



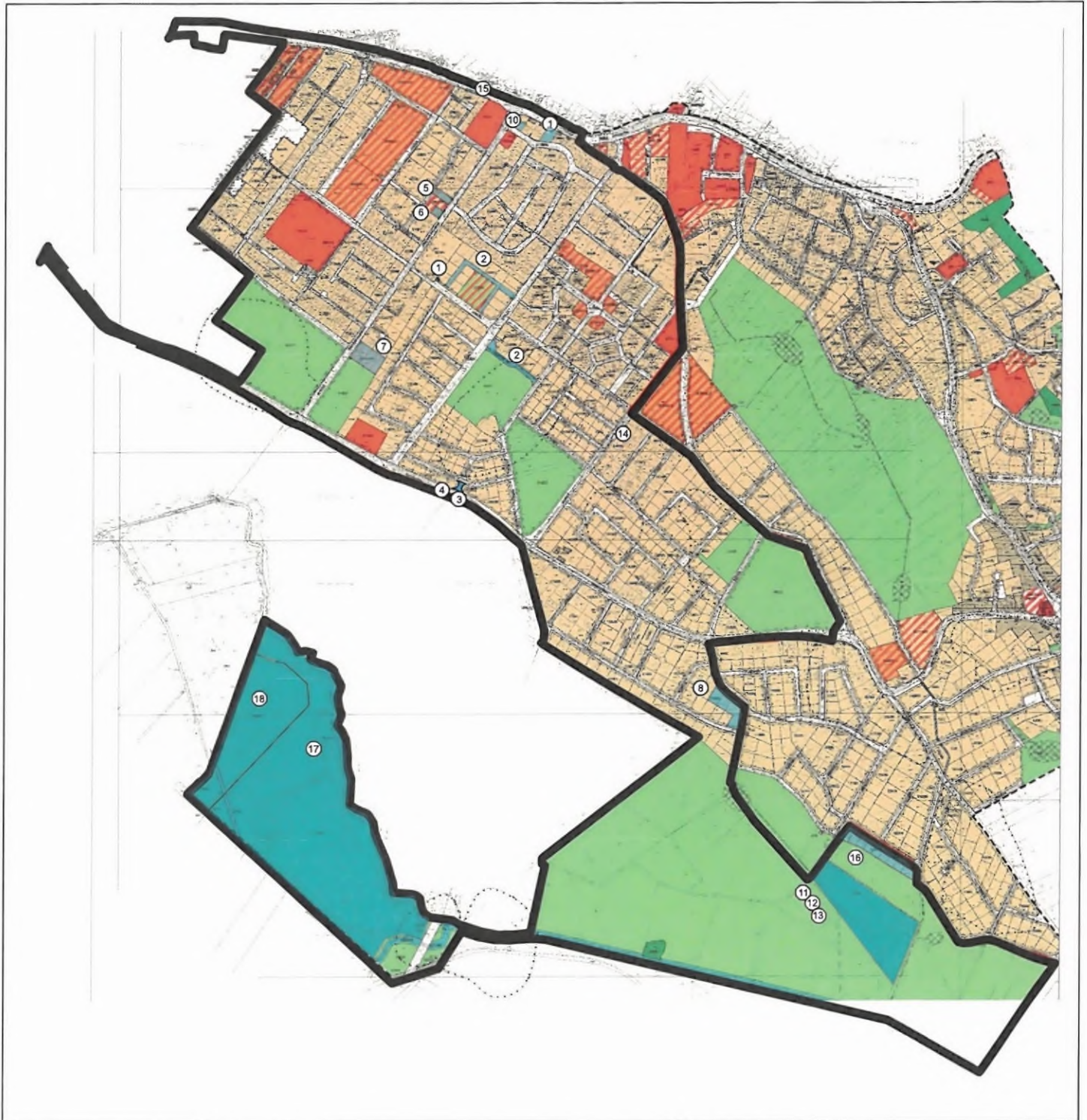
miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru Rokosowo Południe – Dzierżęcín w Koszalinie
przyjęty uchwałą Nr LV/660/2010 Rady Miejskiej
w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r.





 obszar analizy








ZESTAWIENIE WNIOSKÓW










-  obszar analizy
-  wnioski z obszaru analizy




**WYKAZ WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU ROKOSOWO POŁUDNIE – DZIERŻĘCIN W KOSZALINIE**

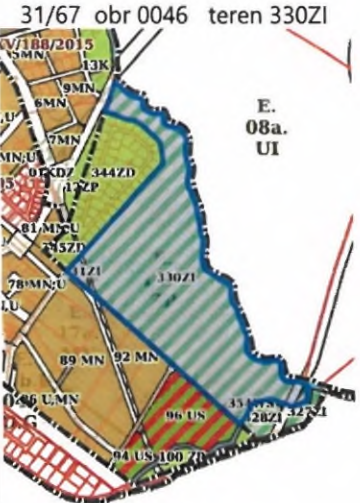

Lp.	<ul style="list-style-type: none"> • Data wpływu wniosku • Wnioskodawca • adres wnioskodawcy 	<ul style="list-style-type: none"> • nr dz. ew., • nr obr. ew. • położenie 	Proponowane przeznaczenie terenu	MPZP	Analiza zgodności wniosku ze Studium
1	2	3	4	5	6
1.	Osoba fizyczna	Dz. nr 275/3 Obr. 29 	zmiana przeznaczenia fragmentu drogi oznaczonej w planie symbolem 377KDL i włączenie do terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem 199MN	MPZP Rokosowo Południe - Dzierżęcín	Zgodny ze Studium W projekcie planu będzie możliwa zmiana przeznaczenia terenu na MN.
2.	Osoba fizyczna	Dz. nr 275/28, obr. 0029 	zmiany przeznaczenia wydzielonej działki 275/28 obr 0029 pod drogę publiczną dojazdową. Budowa ul.Daglezji.	MPZP Rokosowo Płd. – Dzierżęcín	Zgodny ze Studium W projekcie planu będzie możliwe wydzielenie terenu elementarnego pod drogę wewnętrzną KDW. Nie ma uzasadnienia przeznaczenia działki na drogę publiczną – teren we własności osób fizycznych.

3.	Osoba fizyczna	<p>414/8 obr. 0029 teren 432KDD</p> 	zmiany przeznaczenia terenu drogi dojazdowej na tereny rekreacyjne i mieszkaniowe - teren elementarny 432KDD.	MPZP Rokosowo Południe – Dzierżęcín	Zgodny ze Studium W projekcie planu będzie możliwa likwidacja drogi.
4.	Osoba fizyczna	<p>414/8 obr. 0029 teren 432KDD</p> 	zmiany przeznaczenia terenu drogi dojazdowej na tereny rekreacyjne i mieszkaniowe - teren elementarny 432KDD.	MPZP Rokosowo Południe – Dzierżęcín	Zgodny ze Studium W projekcie planu będzie możliwa likwidacja drogi.
5.	Osoba fizyczna	<p>Dz. Nr 103/5, 103/6, 101/2, 97/3 obręb 0028 teren 299U/MN</p> 	Zmiana przeznaczenia terenu usługowo mieszkaniowego 299U/MN na mieszkaniowy jednorodzinny MN	MPZP Rokosowo Południe- Dzierżęcín.	Zgodny ze Studium W projekcie planu będzie możliwa zmiana przeznaczenia terenu na MN.

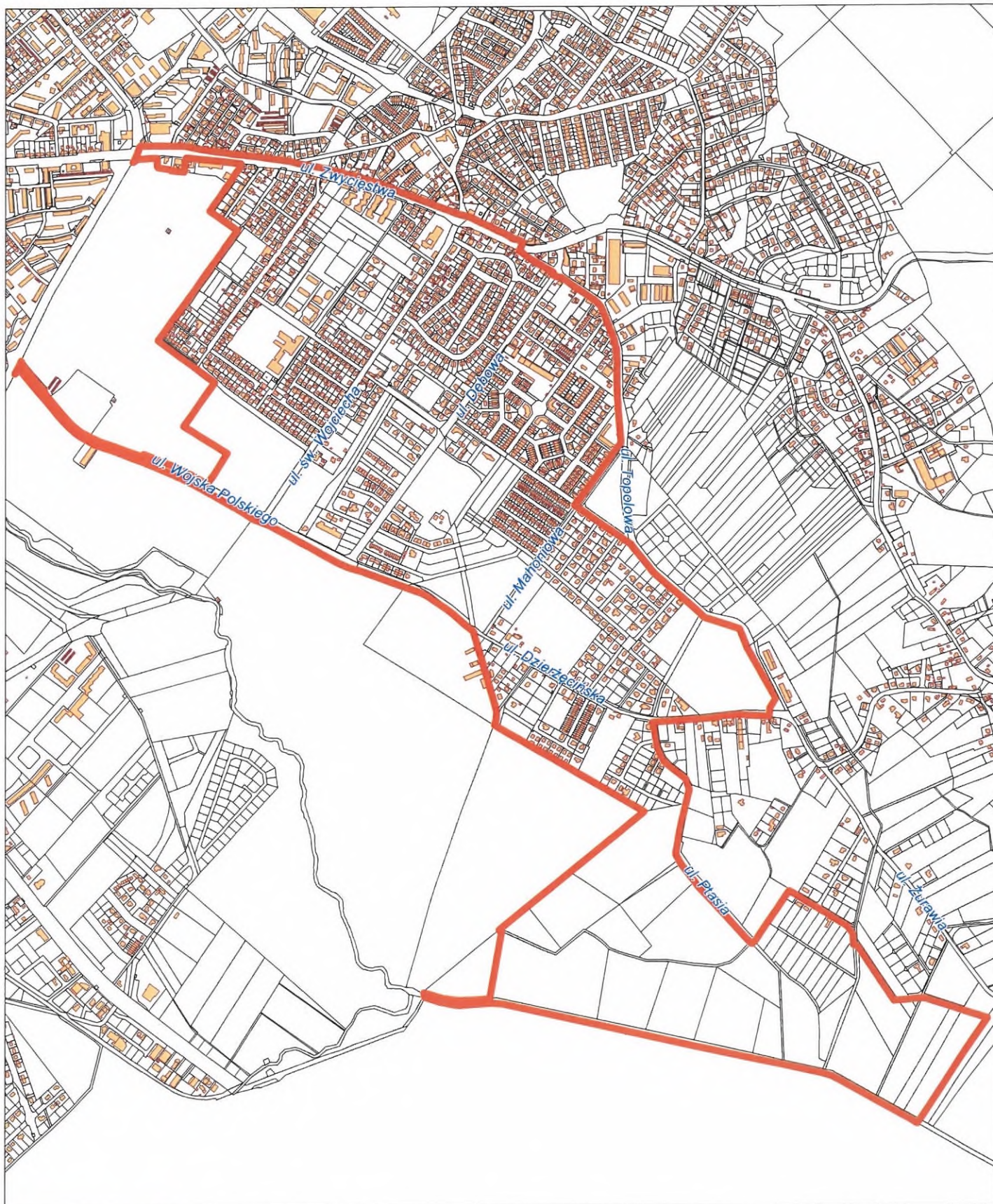
6.	Osoba fizyczna	<p>Dz.103/2, obr.28 teren 299 U/MN</p> 	Zmiana przeznaczenia terenu usługowo mieszkaniowego 299U/MN na mieszkaniowy jednorodzinny MN	MPZP Rokosowo Południe- Dzierżęcin.	<p>Zgodny ze Studium</p> <p>W projekcie planu będzie możliwa zmiana przeznaczenia terenu na MN.</p>
7.	Osoba fizyczna	<p>Dz. Nr 271/1, 271/2, obr. 0029 teren 300U/MN</p> 	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	MPZP Rokosowo Południe- Dzierżęcin	<p>Zgodny ze Studium</p> <p>W projekcie planu będzie możliwa zmiana przeznaczenia terenu na MN.</p>
8.	Osoba fizyczna	<p>Dz. Nr 21/2, 21/23, 21/24, (58, 39/2, 39/3, 39/5, 39/6, 39/7, 57/1- działki poza zakresem analizy) obr. 0045</p> 	Korekta układu komunikacyjnego w obrębie działek, korekta lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz przeznaczenia części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	MPZP Rokosowo Południe - Dzierżęcin	<p>Zgodny ze Studium</p> <p>Możliwa korekta pasów drogowych</p>
9.	Osoba fizyczna	<p>Tylko część wniosku dotyczy terenu osiedla Rokosowo Południe- Dzierżęcin</p>	Dotyczy zmiany planów obejmujących : Precyzyjne ujęcie rodzaju i ilości budynków mogących powstać na jednej działce	MPZP Lubiatowo – Południe Rokosowo Południe- Dzierżęcin	<p>Zgodny ze Studium</p> <p>W projekcie planu będzie możliwe wprowadzenie bardziej szczegółowych zapisów.</p>

10.	Osoba fizyczna	Dz. 2/2, obr. 0029 teren 218MN 	Dopuszczenie zabudowy usługowej w formie pawilonu handlowego o pow. 100m2 lub dopuszczenie funkcji usługowej w ramach budynku jednorodzinnego	MPZP Rokosowo Południe – Dzierżęcin	Zgodny ze Studium W projekcie planu będzie możliwe dopuszczenie funkcji usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej.
11.	Osoba fizyczna	Dz. 65/13, 65/14, 65/15, 65/16, 65/17, 65/18, 65/19, 65/20, 65/21, 65/22, 65/23, obr. 0045 teren 326ZI 	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	MPZP Rokosowo Południe - Dzierżęcin	Nie zgodny ze Studium
12.	Osoba fizyczna		Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	MPZP Rokosowo Południe - Dzierżęcin	Wskazane działki zlokalizowane są w jednostce planistycznej, dla której wskazuje się kierunek rozwoju pod zielenią parkową –
13.	Osoba fizyczna		Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	MPZP Rokosowo Południe - Dzierżęcin	obszary przestrzeni publicznej, zieleni naturalna, rekreacja – ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, usługi towarzyszące funkcji rekreacji – gastronomii, handlu, sportu, turystyki.

14.	Osoba fizyczna	<p>Dz. 379/24, obr. 0029 tere 363KDZ</p> 	Zmiana przeznaczenia dz. 379/24 z drogowego na mieszkaniowe, w celu umożliwienia dołączenia działki do 379/23.	MPZP Rokosowo Południe - Dzierżęcin	<p>Niezgodny ze Studium</p> <p>W trakcie tworzenia rysunku planu po przeanalizowaniu szczegółów szerokości i wymogów parametrów drogi zbiorczej możliwa będzie korekta przebiegu drogi.</p>
15	Osoba fizyczna	<p>Dz. 68 obr 0028 teren 360KDZ</p> 	Przyłączenie części pasa drogowego (dz.nr 68, obr. 0028) do terenów mieszkaniowych	MPZP Rokosowo Południe- Dzierżęcin	<p>Bezzasadny</p> <p>Parametry istniejącej drogi ul. Zwycięstwa oraz istniejące zagospodarowanie drogi uniemożliwiają uwzględnienie wniosku. Na wskazanej działce znajduje się obecnie chodnik i droga rowerowa. A w pasie drogowym ul. Zwycięstwa zlokalizowane są dodatkowo miejsca postojowe</p>
16	Osoba fizyczna	<p>teren 169MN</p> 	Włączenie terenu 169MN do opracowywanego planu miejscowego Dzierżęcin -Lubiatowo	MPZP Rokosowo Południe- Dzierżęcin	<p>Zgodny ze Studium</p> <p>Nie ma możliwości zmiany granic procedowanego projektu planu miejscowego bez ponowienia procedury planistycznej, Prezydent podjął decyzję na kolegium Prezydenckim ze procedowany plan nie zostanie wstrzymany i przystąpimy do opracowywania kolejnego projektu planu miejscowego zgodnie z harmonogramem prac Wydziału Architektury i Urbanistyki.</p>

17	Osoba fizyczna	<p>31/67 obr 0046 teren 330ZI</p>  <p>E. 08a. UI</p>	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz niezbędne drogi dojazdowe	MPZP Rokosowo Południe- Dzierżecin	<p>Niezgodny ze Studium</p> <p>Wskazana działka zlokalizowana jest w jednostce planistycznej, dla której wskazuje się kierunek rozwoju pod zielen parkową – obszary przestrzeni publicznej, zielen naturalna, rekreacja – ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, usługi towarzyszące funkcji rekreacji – gastronomii, handlu, sportu, turystyki</p> <p>Rozpoczęcie procedury zmiany planu będzie możliwe po przeprowadzeniu zmiany Studium</p>
18	Osoba fizyczna	<p>31/1, 31/2 obr 0046 teren 344ZD (działki obecnie podzielone)</p> 	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz niezbędne drogi dojazdowe.	MPZP Rokosowo Południe- Dzierżecin	<p>Niezgodny ze Studium</p> <p>Wskazana działka zlokalizowana jest w jednostce planistycznej, dla której wskazuje się kierunek rozwoju pod zielen parkową – obszary przestrzeni publicznej, zielen naturalna, rekreacja – ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, usługi towarzyszące funkcji rekreacji – gastronomii, handlu, sportu, turystyki</p> <p>Rozpoczęcie procedury zmiany planu będzie możliwe po przeprowadzeniu zmiany Studium</p>

Załącznik graficzny do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia



proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego