

**UCHWAŁA NR XXXVIII/585/2013  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 19 grudnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część ulicy Romualda Traugutta na południe od ulicy Zgoda i narożnik terenu mieszkaniowo-usługowego między ulicą Romualda Traugutta a ulicą Zgoda.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia wstępne**

- § 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/333/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie - w rejonie ulic Romualda Traugutta i Zgoda, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina przyjętego uchwałą Nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część ulicy Romualda Traugutta na południe od ulicy Zgoda i narożnik terenu mieszkaniowo-usługowego między ulicą Romualda Traugutta a ulicą Zgoda, zwany dalej „planem” obejmujący obszar o powierzchni 0,4691 ha.
2. Granice obszaru objętego planem, określono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
  3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania.
  4. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:
    - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romualda Traugutta i Zgoda w Koszalinie”, sporządzony w skali 1:500;
    - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina dla terenu objętego planem;
    - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
    - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

**Rozdział 2**

**Ustalenia ogólne**

- § 2. Ilekroć w planie jest mowa o:
- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
  - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania budynków, przy czym nie dotyczy ona:
    - a) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 0,8 m,
    - b) balkonów, loggi, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,5 m,
    - c) pochylni dla osób niepełnosprawnych,
    - d) warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej - dla budynków istniejących;
  - 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obowiązek usytuowania bezpośrednio przy linii minimum 70% powierzchni wykończonego lica ściany budynków, przy czym nie dotyczy ona:
    - a) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 0,8 m,
    - b) balkonów, loggi, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,5 m,

- c) pochylni dla osób niepełnosprawnych,
  - d) warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej - dla budynków istniejących;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć działalność nieuciążliwą w myśl przepisów odrębnych, której celem jest zaspokajanie niematerialnych i materialnych potrzeb ludności.

**§ 3.** W tekście planu oraz na rysunku planu ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenia poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;
- 3) KDW - teren drogi wewnętrznej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych.

**§ 4.** Położenie linii rozgraniczających tereny elementarne, należy ustalić poprzez pomiar z rysunku planu w osi grubości tych linii.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację na terenie działki lub na budynku nowych urządzeń reklamowych, związanych wyłącznie z prowadzoną tam działalnością;
- 2) zakazuje się instalowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 3 KDG oraz 4 KDW, zabrania się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych;
- 4) urządzenia reklamowe lokalizowane na budynkach powinny być dostosowane formą, stylem oraz proporcjami do kompozycji i detalu elewacji oraz nie mogą przesłaniać otworów okiennych; powierzchnia reklam nie może przekraczać 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczane;
- 5) dopuszcza się realizację wyłącznie ażurowych ogrodzeń od strony dróg publicznych, w których powierzchnia materiału nieprzejrystego wliczając w to słupki przęsła i cokół nie będzie stanowić więcej niż 25% powierzchni widoku ogrodzenia, przy czym cokół nie może być wyższy niż 30 cm.

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

- 1) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe składowanie na obszarze nieruchomości przed wywozem na składowisko odpadów komunalnych;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni nie kolidującej z zagospodarowaniem zgodnym z ustaleniami planu.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu zawarta jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której obowiązuje współdziałanie z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym pracami ziemnymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

- 1) wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - a) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 3 KDG,
  - b) teren drogi wewnętrznej z miejscami postojowymi, oznaczonej symbolem 4 KDW;
- 2) w pasie drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych komunikacji autobusowej, w tym z wbudowanym lub odrębnym kioskiem handlowym, o jednolitym z wiatą wyrazie architektonicznym.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące podziałów oraz zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) podziały nieruchomości - stosownie do potrzeb i zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu od strony drogi 3KDG dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących zasad podziału nieruchomości.

**§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, oświetlenie terenu dróg publicznych, ciepło, telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, lokalizowane w pasach drogowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, a w przypadku braku możliwości technicznych, dopuszcza się prowadzenie sieci przez inne tereny elementarne;
  - 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, rozbudowy oraz modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej, zastosowania rozwiązań zamiennych i zastosowania innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej niż wskazane w planie, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 3) zaopatrzenie w wodę - z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni komunikacji kołowej i pieszej - do kanalizacji deszczowej komunalnej, przy czym dopuszcza się gromadzenie wody opadowej w granicach własnej działki na potrzeby gospodarcze, w tym podlewanie terenów zielonych;
  - 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła;
  - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną, oświetlenie terenu - z sieci ogólnomiejskiej;
  - 8) zaopatrzenie w gaz - z sieci ogólnomiejskiej;
  - 9) obsługa komunikacyjna - zgodnie z wymogami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Zasady powiązań sieci infrastruktury technicznej i komunikacji z układem zewnętrznym:
- 1) obszar objęty planem jest powiązany z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci infrastruktury technicznej znajdujące się w ulicy Romualda Traugutta i ulicy Zgoda;
  - 2) droga, oznaczona symbolem 3 KDG stanowi fragment ulicy Romualda Traugutta będącej drogą publiczną klasy głównej;
  - 3) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4 KDW - dostępna z istniejącego zjazdu z ul. Romualda Traugutta.
3. Zasady i wskaźniki dla określania ilości miejsc postojowych na terenie realizacji inwestycji:
- 1) budowa budynku, rozbudowa, nadbudowa istniejącego budynku, a także zmiana sposobu użytkowania budynku, jest możliwa po zapewnieniu wymaganej, odpowiedniej liczby miejsc postojowych na terenie działki budowlanej, liczonych odrębnie dla każdej z funkcji, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, wliczając w to miejsca na wjeździe na działkę budowlaną oraz w garażu wbudowanym w budynek,
    - b) dla usług zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
    - c) dla usług takich jak: administracja, biura, banki, opieka zdrowotna, rozrywka - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) dla gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej;
  - 2) dla istniejących lub nowych lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> zlokalizowanych w istniejących budynkach, nie wymaga się zapewnienia miejsc postojowych;
  - 3) w przypadku braku technicznych możliwości realizacji wymaganej ilości miejsc postojowych na terenie własnej działki, dopuszcza się realizację brakujących miejsc na terenie pasa drogi wewnętrznej 4 KDW;
  - 4) ustaleń punktu 1 lit. a nie stosuje się w przypadku, gdy rozbudowa lub nadbudowa budynku powoduje konieczność zapewnienia nie więcej, niż 1 miejsca postojowego.

**§ 12. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenu:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów, dzieł i istniejących budynków niezgodnych z ustaleniami planu, bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (kioski, kontenery, namioty) - z zastrzeżeniem § 8 pkt 2.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

- § 13.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN/U o powierzchni 0,0877 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w układzie szeregowym - pierzejowym,
    - b) wysokość zabudowy - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia w poddaszu użytkowym, ścianka kolankowa nie może być wyższa niż 120 cm mierząc od poziomu podłogi poddasza, a maksymalna wysokość zabudowy do wierzchu kalenicy - do 12 m,
    - c) dachy strome dwuspadowe, symetryczne, z najwyższą kalenicą równoległą do ulicy 3KDG, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do poziomu - od 29° do 35° o jednolitym spadku na budynkach pierzei, z dopuszczeniem lukarn, przekrytych dachami również o mniejszych spadkach, przy czym główne połacie dachowe nie mogą stanowić mniej niż 60% całej powierzchni dachu mierzonej w rzucie poziomym,
    - d) powierzchnia zabudowy - nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
    - e) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniejszy niż 0,60 i nie większy niż 1,95;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 5% jej powierzchni,
    - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;
  - 4) zasady podziału nieruchomości:
    - a) minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej - 270 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość od strony ulic wydzielanej działki budowlanej - 15 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 10°;
  - 5) zasady dotyczące komunikacji oraz miejsc postojowych:
    - a) dojazd i dojazd - od strony ul. Zgoda, z drogi wewnętrznej 4 KDW, oraz dojazd z ul. Romualda Traugutta - 3 KDG,
    - b) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 3;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 11 ust. 1.
- § 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN/U o powierzchni 0,0109 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zakaz nowej zabudowy, dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy stanowiącej fragmenty zabudowy zlokalizowanej poza obszarem planu, bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy, z dopuszczeniem dociepleń;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 5% jej powierzchni,
    - b) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;
  - 4) zasady podziału nieruchomości:
    - a) podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren,
    - b) dopuszcza się podział w celu przyłączenia wydzielanych działek do przylegających działek sąsiednich, położonych poza planem, dla poprawy warunków ich zagospodarowania;
  - 5) zasady dotyczące komunikacji oraz miejsc postojowych: dojazd i dojazd - istniejące od strony ul. Romualda Traugutta, zakaz lokalizowania miejsc postojowych;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb, zgodnie z § 11 ust. 1.
- § 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3 KDG o powierzchni 0,2756 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) teren drogi klasy głównej, z dopuszczeniem obniżenia klasy na zbiorczą, obsługującej ruch tranzytowy i tereny przyległe,

- b) dopuszcza się lokalizację wiaty przystankowej oraz kiosku zgodnie z § 8 pkt 2,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą drogi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi - zgodna z rysunkiem planu i minimalnie 21 m,
  - b) docelowo jezdnia po dwa pasy ruchu w obu kierunkach,
  - c) chodniki obustronne,
  - d) ścieżki rowerowe obustronne, z możliwością zintegrowania z chodnikiem,
  - e) oświetlenie drogi,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej oraz parametrów sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ulicy stosownie do potrzeb:
- a) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy  $\varnothing 100$ ,
  - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing 300$ ,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing 200$ ,
  - d) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing 63$ ,
  - e) sieci energetycznych podziemnych n/n oraz śr/n,
  - f) sieci oświetlenia ulicznego,
  - g) sieci ciepłowniczej z rur preizolowanych, podziemnych o minimalnej średnicy  $2x \varnothing 88/200$ ,
  - h) sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w kanalizacji teletechnicznej i innych sieci niskoprądowych;
- 4) zasady podziału nieruchomości - zgodnie z rysunkiem planu.
- § 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4 KDW o powierzchni 0,0949 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) teren drogi wewnętrznej, obsługującej tereny przyległe z przyległymi do jezdni miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, z dopuszczeniem lokalizacji wiaty przystankowej oraz kiosku zgodnie z § 8 pkt 2, dla obsługi komunikacji miejskiej,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą drogi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi - zgodna z rysunkiem planu, minimum 14 m, dopuszcza się pozostawienie istniejącego zjazdu z możliwością jego przebudowy - z ulicy Romualda Traugutta oznaczonej symbolem 3 KDG,
  - b) oświetlenie drogi,
  - c) na każde 4 miejsca postojowe, na terenie zlokalizować drzewo z otoczeniem izolacyjnym gruntu o szerokości minimum 60 cm od pnia;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej oraz parametrów sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym stosownie do potrzeb:
- a) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy  $\varnothing 100$ ,
  - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing 300$ ,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing 200$ ,
  - d) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing 63$ ,
  - e) sieci energetycznych podziemnych n/n oraz śr/n,
  - f) sieci oświetlenia ulicznego,
  - g) sieci ciepłowniczej z rur preizolowanych, podziemnych o minimalnej średnicy  $2x \varnothing 88/200$ ,
  - h) sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w kanalizacji teletechnicznej i innych sieci niskoprądowych;
- 4) zasady podziału nieruchomości - zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia końcowe**

- § 17.** Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku z zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.
- § 18.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

- § 19.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXXI/488/2005 z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem, i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 100, poz. 2031 oraz z 2011 r. Nr 83, poz. 1549).
- § 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

**Stefan Turowski**