

**UCHWAŁA NR XIV/159/2011  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE  
z dnia 22 września 2011 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gnieźnieńska - 4 Marca”  
w Koszalinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr LVIII/683/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Gnieźnieńską, 4-go Marca, terenami wojskowymi, rzeką Dzierżęcinką, terenem Rokosowo Południe - Dzierżęcin i terenem linii kolejowej w Koszalinie, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, uchwalonym uchwałą Nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gnieźnieńska - 4 Marca”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar 2,711 ha.
3. Granice planu określono na załączniku nr 1.
4. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.
5. Integralnymi częściami niniejszej 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;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny elementarne, których położenie należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tych linii;
- 3) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, które ograniczają obszar użytkowania obiektów budowlanych w obrysie zewnętrznym ścian, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dopuszcza odsunięcie zabudowy od linii oraz jej przekroczenie zgodnie z lit. b;
  - b) linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków oraz dopuszczają wysunięcie poza linię:
    - okapów i gzymsów na odległość nie większą niż 0,5 m,
    - balkonów, wykuszy, tarasów, pochylni i schodów zewnętrznych na odległość nie większą niż 1,5 m,
    - ocieplenia elewacji budynków remontowanych;
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu i nie wlicza się do niej:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak schody zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe;
- 5) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności związanej z obsługą ludności lub podmiotów gospodarczych, nie związaną z wytwarzaniem produktów metodami przemysłowymi;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny poziomej mniejszym niż 22°;
- 7) dachu spadzistym - należy przez to rozumieć dach, w którym kat nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny poziomej mieści się w przedziale od 22° do 60°;

- 8) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć zagospodarowanie i zabudowę zajmujące do 20% powierzchni terenu działki budowlanej.

**§ 3.** Na obszarze planu nie występują:

- 1) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji;
- 2) prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4.** W zakresie przeznaczenia terenów elementarnych ustala się:

- 1) U - teren zabudowy usługowej;
- 2) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 3) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) Wszelkie projektowane na terenie obiekty o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym.
- 2) Zasady i warunki lokalizacji reklamy:
  - a) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklam;
  - b) zakaz instalowania tablic informacyjnych i reklam na ogrodzeniach i słupach oświetleniowych;
  - c) dopuszcza się reklamy dotyczące prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - d) dopuszcza się reklamy lokalizowane na elewacji na wysokości pierwszej kondygnacji, przy czym nie mogą przysłaniać otworów okiennych i powinny być dostosowane proporcjami do kompozycji i detalu elewacji;
  - e) powyżej pierwszej kondygnacji dopuszcza się wyłącznie reklamę w formie loga firmy;
  - f) maksymalna powierzchnia reklamy na elewacji nie większa niż 3,5 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** W zakresie zasad i warunków podziału na działki budowlane ustala się:

- 1) minimalne wielkości powierzchni działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz podziału terenów dróg.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) teren planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ustanawiającej tę strefę decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 28 września 2001 r. (znak dokumentu K-OSR-Ś-3/6814/2-4/01).

**§ 8.** W zakresie zasad wynikających z przepisów odrębnych - obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i zasad obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dostępność obszaru objętego planem z dróg przyległych do terenu;
- 2) układ komunikacyjny obszaru planu tworzą drogi wewnętrzne: 01KDW i 02KDW;
- 3) na terenach dróg i innych ciągów komunikacyjnych dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury, które nie są związane z ich obsługą oraz nie kolidują z ich przeznaczeniem;
- 4) obowiązuje zapewnienie min. 1 miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych na każdym terenie usługowym.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) Realizację zaopatrzenia w wodę, gaz, telekomunikację, energię cieplną i elektryczną oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia dowiązane do sieci infrastruktury położonych poza planem.
- 2) Lokalizację sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne, a w przypadku braku takich możliwości dopuszcza się realizację sieci na innych terenach w ramach przeznaczenia uzupełniającego.
- 3) Budowę, przebudowę, modernizację oraz likwidację infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się zastosowanie rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury przy zapewnieniu właściwej obsługi terenów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

- 4) W zakresie telekomunikacji - realizacja sieci wyłącznie w postaci kabli doziemnych; istniejące sieci telekomunikacyjne napowietrzne należy skablować.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - realizacja sieci wyłącznie w postaci kabli doziemnych.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej w ulicach 4-go Marca i Sezamkowej;
  - b) realizację sieci ciepłowniczej w odległości od budynków:
    - minimum 1,5 m dla sieci ciepłowniczych o średnicy zewnętrznej do Dn 300 mm włącznie,
    - minimum 3,0 m dla sieci ciepłowniczych o średnicy zewnętrznej od Dn 350 mm do Dn 500 mm włącznie,
    - minimum 5,0 m dla sieci ciepłowniczych o średnicy zewnętrznej powyżej Dn 500 mm;
  - c) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła, które muszą być zasilane ekologicznymi nośnikami energii ciepłej takimi jak: energia elektryczna, gaz, olej, energia słoneczna, inne indywidualne niskoemisyjne źródła.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, rozbudowanej bądź zmodernizowanej stosownie do potrzeb,
  - b) dopuszcza się realizację sieci gazowej rozdzielczej wzdłuż wyznaczonych w planie ciągów komunikacyjnych lub granic działek, w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową,
  - c) rozbudowę sieci, przyjmując sieć niskiego oraz średniego ciśnienia jako źródło i podstawę dalszej gazyfikacji obszaru.
- 8) W zakresie systemów gospodarki odpadami: dla odpadów pochodzących z usług lub działalności gospodarczej należy zapewnić na terenie działki miejsca wydzielone o ograniczonej dostępności, wyposażone w szczelne zbiorniki przeciwdziałające przedostawaniu się odpadów do gruntu lub do powietrza atmosferycznego;
- 9) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego w ulicach Gnieźnieńskiej, 4-go Marca, Sezamkowej lub z nowoprojektowanej sieci wodociągowej;
  - b) realizację systemu wodociągowego z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, którą należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) W zakresie odprowadzania ścieków kanalizacji sanitarnej:
  - a) budowę kanalizacji sanitarnej z włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Gnieźnieńskiej, 4-go Marca, Sezamkowej;
  - b) nakaz skanalizowania terenów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez system kanalizacji sanitarnej;
  - c) zakaz zrzutu ścieków do gruntu;
  - d) nakaz uporządkowania gospodarki ściekowej poprzez rozdział kanalizacji ogólnospławnej na sanitarną i deszczową, przy przyjęciu generalnej zasady budowy kanalizacji deszczowej oraz wykorzystania istniejących kanałów jako sieci kanalizacji sanitarnej.
- 11) W zakresie odprowadzania wód deszczowych, opadowych, roztopowych:
  - a) nakaz skanalizowania terenów obejmujących plan do istniejących w ulicach Gnieźnieńskiej, 4-go Marca, Sezamkowej systemów kanałów deszczowych;
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych, po ich uprzednim podczyszczeniu z powierzchni nieprzepuszczalnych terenów narażonych na zanieczyszczenia oraz wód opadowych z dachów i zadaszeń, w granicach terenu na potrzeby gospodarcze.

### **Rozdział 3** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 11.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1U o powierzchni 2,0771 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się wydzielone maksymalnie 2 lokale mieszkalne - do 30% powierzchni budynku usługowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki,
  - b) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, nie przekraczająca 18 m,
  - c) dla nowej zabudowy dachy płaskie,
  - d) dla istniejącej zabudowy oraz w przypadku rozbudowy geometria dachów do zachowania,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) zakaz lokalizowania myjni samochodowych ogólnodostępnych oraz stacji paliw,
  - h) obiekty dozoru posesji mogą mieć wysokość nie większą niż 3,0 m o nachyleniu połaci dachu mniejszym niż 22°, długość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m,
  - i) elewacja i bryła zabudowy towarzyszącej oraz obiektów czasowego gromadzenia odpadów stałych musi nawiązywać formą i kolorystyką do głównego obiektu zlokalizowanego na terenie działki,

- j) nakaz lokalizowania zabudowy towarzyszącej (garaży, budynków gospodarczych) - nie mniej niż 15 m od linii zabudowy,
  - k) wysokość zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja, nie przekraczająca 4 m,
  - l) ogrodzenia sytuowane od strony terenów komunikacji lub zieleni urządzonej objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą tworzyć architektonicznie jednolity zespół; zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;
  - 4) warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
    - a) dojazd z dróg przyległych do terenu, z wyłączeniem bezpośredniego połączenia z ul. 4-go Marca,
    - b) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w handlu lub powierzchni użytkowej innych usług w obrębie działki;
  - 5) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 7;
  - 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

**§ 12.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2 ZP o powierzchni 0,1038 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) ogólnodostępna zieleń urządzona, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni terenu,
  - c) zakaz grodzenia terenu.
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki budowlane z wyłączeniem działek pod infrastrukturę;
- 4) warunki dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) dojazd z dróg przyległych do terenu,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
- 5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

**§ 13.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 01KDW o powierzchni 0,3338 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna ogólnodostępna; w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia, w tym nie związane z obsługą drogi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe sytuowane równoległe do osi jezdni,
  - c) istniejąca zieleń wysoka do zachowania.
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci:
  - a) wodociągowej o minimalnej średnicy Dn 100 mm,
  - b) kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Dn 200 mm,
  - c) kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Dn 300 mm,
  - d) gazowej o minimalnej średnicy Dn 60 mm,
  - e) energetycznej podziemnej n/n i śr/n,
  - f) ciepłowniczej,
  - g) telekomunikacyjnej, światłowodowej, teleinformatycznej i innej niskoprądowej.

**§ 14.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 02KDW o powierzchni 0,0986 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna ogólnodostępna; w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia, w tym nie związane z obsługą drogi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe równoległe do osi jezdni,
  - c) istniejąca zieleń wysoka do zachowania.
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci:
  - a) wodociągowej o minimalnej średnicy Dn 100 mm,
  - b) kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Dn 200 mm,
  - c) kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Dn 300 mm,
  - d) gazowej o minimalnej średnicy Dn 60 mm,
  - e) energetycznej podziemnej n/n i śr/n,
  - f) ciepłowniczej,
  - g) telekomunikacyjnej, światłowodowej, teleinformatycznej i innej niskoprądowej.

**Rozdział 4**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

- § 15.** Określa się stawki procentowe 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:
- 1) w wysokości 30% dla nieruchomości położonych na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową oznaczoną symbolem „U”;
  - 2) w wysokości 3% dla nieruchomości położonych na pozostałych terenach elementarnych.
- § 16.** Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXVI/397/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Gnieźnieńską, 4-go Marca, terenami wojskowymi, rzeką Dzierżęcinką, terenem Rokosowo Południe - Dzierżęcין i terenem linii kolejowej w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 52, poz. 1205, oraz z 2010 r. Nr 37, poz. 786).
- § 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 18.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- § 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

*Władysław Husejko*