

**Uchwała Nr V/49/2011**  
**Rady Miejskiej w Koszalinie**  
**z dnia 20 stycznia 2011 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu „Słowiańska - Ogrody Działkowe” 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 oraz 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 i Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIX/589/2010 z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XV/152/2007 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnińską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin - Białogard (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 116, poz. 2047 oraz z 2010 r. Nr 33, poz. 664), po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami 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 terenu „Słowiańska - Ogrody Działkowe” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 5,7222 ha, którego granica została oznaczona na rysunku planu.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobów zagospodarowania terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej, usługowej, komunikacji oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Załącznikami do uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 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.
- § 2.** Na obszarze planu nie występują:
- 1) obiekty zabytkowe, historyczne układy urbanistyczne, historyczne zespoły budowlane, stanowiska archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy krajobrazu kulturowego;
  - 2) formy ochrony przyrody określone na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenia osuwania się mas ziemnych, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
  - 4) tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.
- § 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
  - 2) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć wskazane dla danego terenu elementarnej funkcje określone symbolem literowym;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli na działkach, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) sieci i przewodów infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych,
    - b) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, z dopuszczeniem ich wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 2 m,
    - c) schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m;
  - 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć oddzielające tereny elementarne linie, których położenie należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tych linii.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, w tym produkcji energii, zabudowy magazynowej i składowej, oznaczone symbolem **P**;
  - 2) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczone symbolem **U**;
  - 3) tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, oznaczone symbolem **C**;
  - 4) tereny infrastruktury technicznej - zakład termicznego przekształcania odpadów, oznaczone symbolem **O**;
  - 5) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**.
2. Dopuszcza się realizację dowolnej z funkcji, które zostały określone w przeznaczeniu danego terenu elementarnego.
3. Na każdym terenie dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę, które niezbędne są dla zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, a które obejmuje wyposażenie w urządzenia budowlane, infrastrukturę techniczną oraz komunikację wewnętrzną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu inwestycji.

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

- 1) wysokości obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą istniejących i nowo realizowanych kominów, masztów, dominant architektonicznych;
- 2) dla obiektów budowlanych o wysokości równej 50 m i większej obowiązuje nakaz zgłoszenia inwestycji do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
- 3) zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, z wyłączeniem tablic informacyjnych;
- 4) dla całego zespołu zabudowy, lokalizowanego w ramach jednej inwestycji, należy wprowadzić jednolitą kolorystykę obiektów.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, zakładów związanych z produkcją energii, w tym zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii;
- 2) dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko winno zamykać się na terenie działki lub zespołu działek, na którym jest wytwarzane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej, a w przypadku wycięć niezbędnych do realizacji inwestycji konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami;
- 4) wszystkie tereny komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów i placów manewrowych, oraz tereny placów magazynowych i składowych należy realizować o nawierzchniach nieprzepuszczalnych.

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

- 1) minimalne powierzchnie projektowanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, wydzieleń zgodnych z liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny elementarne oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu, które należy powiązać z istniejącymi sieciami miejskimi poza terenem planu (ul. Słowiańska, ul. Polan);
- 2) ścieki przemysłowe należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych oraz dachów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się magazynowanie i powtórne wykorzystanie podczyszczonych ścieków oraz wód opadowych i roztopowych do celów technologicznych i przeciwpożarowych;
- 5) na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, a w szczególności:
  - a) kanalizację deszczową  $\varnothing$  160 -  $\varnothing$  300,
  - b) kanalizację sanitarną  $\varnothing$  160 -  $\varnothing$  200,
  - c) wodociągową  $\varnothing$  32 -  $\varnothing$  125,
  - d) sieć gazową o minimalnej  $\varnothing$  63;

- 6) ustalenia planu nie ograniczają możliwości rozbiórki, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają możliwości zastosowania rozwiązań zamiennych, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów;
- 7) lokalizacja nowego obiektu lub wykonanie robót budowlanych, jak budowa, rozbudowa lub nadbudowa, wymaga zapewnienia na terenie inwestycji miejsc postojowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 8) obszar planu powiązać z układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicami planu, poprzez zjazdy z ul. Słowiańskiej i ul. Polan,
- 9) dowiązaniem do układu komunikacyjnego jest droga wewnętrzna 3KDW.

**§ 9.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

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

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

### **Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**1C,O,P,U**” o powierzchni 2,0147 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej, infrastruktury technicznej; dopuszcza się zakłady produkcji energii cieplnej, elektrycznej, zakład termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii, tereny usługowe.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 5, przy czym:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, likwidację i modernizację istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz budowę nowych obiektów i urządzeń,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem zabudowy usługowej - do 5 kondygnacji nadziemnych i do 35 m,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 5 kondygnacji i do 20 m,
  - d) dachy o geometrii wynikającej z potrzeb technologicznych lub rozwiązań konstrukcyjnych,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej wynosi 50% powierzchni działki,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pozostałych funkcji wynosi 70% powierzchni działki,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Zasady podziału nieruchomości - podziały zgodnie z ustaleniami ogólnymi, przy czym minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami § 6, przy czym powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić:
  - a) dla funkcji usługowej minimum 20% powierzchni terenu inwestycji,
  - b) dla pozostałych funkcji j minimum 10% powierzchni terenu inwestycji.
- 5) Ustalenia komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Słowiańskiej,
  - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych - dla nowo projektowanej zabudowy minimum 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 8 z przyległych terenów pasów drogowych.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**2 O, P, U**” o powierzchni 3,6787 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy magazynowo-składowej, produkcyjnej i infrastruktury technicznej - w tym zakład termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii, tereny usługowe.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 5, przy czym:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem zabudowy usługowej - do 5 kondygnacji nadziemnych i do 40 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 5 kondygnacji i do 20 m,
  - c) dachy o geometrii wynikającej z potrzeb technologicznych lub rozwiązań konstrukcyjnych,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej wynosi 50% powierzchni działki,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pozostałych funkcji wynosi 80% powierzchni działki,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Zasady podziału nieruchomości - podziały zgodnie z ustaleniami ogólnymi, przy czym minimalna powierzchnia działki usługowej wynosi 2000 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji 3000 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami § 6, przy czym:

- a) dla terenu zakładu termicznego przekształcania odpadów nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o wysokiej odporności na zanieczyszczenia, wzdłuż granic sąsiednich działek budowlanych, przy czym nie dotyczy granicy pomiędzy terenami elementarnymi położonymi w obszarze planu;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić dla funkcji usługowej minimum 20% powierzchni terenu inwestycji, dla pozostałych funkcji minimum 10% powierzchni terenu inwestycji.
- 5) Ustalenia komunikacyjne:
- a) dostęp komunikacyjny z ul. Słowiańskiej, dopuszcza się obsługę z ulicy Polan oraz z drogi wewnętrznej 3KDW;
  - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych:
    - dla zabudowy zakładu termicznego przekształcania odpadów należy zrealizować miejsca postojowe w ilości minimum 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 2 miejsca postojowe dla autokarów,
    - dla pozostałej zabudowy minimum 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.
- 6) Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 8, przy czym:
- a) dopuszcza się budowę stacji uzdatniania wody,
  - b) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych, w tym podziemnego,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z własnego źródła oraz budowę stacji transformatorowej,
  - d) dopuszcza się budowę sieci gazowej przesyłowej wysokiego ciśnienia.
- § 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „3KDW” o powierzchni 0,0309 ha, ustala się:
- 1) Przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
  - 2) Zasady zagospodarowania pasa drogowego:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi określona zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się budowę drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
    - c) zakaz lokalizacji w pasie drogi wewnętrznej urządzeń niezwiązanych z funkcją drogi z wyłączeniem infrastruktury technicznej i miejsc postojowych.
  - 3) Zasady podziału nieruchomości - zakaz podziału, wydzielenie działki drogowej wyłącznie po liniach rozgraniczających teren elementarny.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

- § 14.** Określa się stawkę procentową w wysokości 15% 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.
- § 15.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XV/152/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin - Białogard (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 116, poz. 2047), wraz ze zmianą planu przyjętą uchwałą Nr XLVIII/561/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 33, poz. 664).
- § 16.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 17.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- § 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

*Władysław Husejko*