

**Uchwała Nr XI/99/2007
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 14 czerwca 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zawartego między ulicami Syrenki, Szczecińską,
działką nr 135 w obrębie 9 położoną równolegle do linii kolejowej
Koszalin – Kołobrzeg i działką nr 134 w obrębie 9.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327) Rada Miejska w Koszalinie uchwała, co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXIV/530/2006 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 14 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina uchwalonym uchwałą nr XXXV/357/97 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 5 września 1997 r., zmienionym uchwałą nr XXV/373/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 kwietnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Syrenki, Szczecińską, działką nr 135 w obrębie 9 położoną równolegle do linii kolejowej Koszalin - Kołobrzeg i działką nr 134 w obrębie 9, zwany dalej planem.

2. Obszar planu objętego niniejszą uchwałą, oznaczony na załączniku graficznym nr 1, wynosi 5,2898 ha.

3. Przedmiotem planu są regulacje dotyczące terenów zabudowy usługowej i terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Syrenki, Szczecińską, działką nr 135 w obrębie 9 położoną równolegle do linii kolejowej Koszalin – Kołobrzeg i działką nr 134 w obrębie 9

§ 2. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale II;
 - 2) ustaleń szczegółowych, dla oznaczonego w planie miejscowym terenu elementarnego, zawartych w rozdziale III;
 - 3) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale IV.
2. Dla terenu elementarnego mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§ 3. Dla terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrodniczego i kulturowego;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) ustalenia w zakresie sposobu tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie elementarnym – rozumie się przez to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo literowym, o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 2) liniach rozgraniczających – rozumie się przez to linie rozgraniczające tereny elementarne – tu tożsame z granicami planu miejscowego, przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą w skrajnym obrysie obiektu ponad przyległym terenem położenie lica ścian oraz położenie lica elementów konstrukcyjnych opartych na gruncie lub na częściach obiektu pod terenem;
- 4) wysokości obiektu –
 - a) w odniesieniu do budynków – rozumie się przez to wymiar pionowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń techniczno-gospodarczej obsługi) do najwyższego położonego miejsca na przekryciu;
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – rozumie się przez to wymiar pionowy od najniższego poziomu przyległego terenu do najwyższego położonego miejsca obiektu;
- 5) zabudowie usługowej – rozumie się przez to zabudowę dla prowadzenia działalności związanej z obsługą ludności lub podmiotów gospodarczych, nie powodującej uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny użytkowania, w tym również w zakresie handlu hurtowego.

§ 5. Na obszarze objętym uchwałą nie występują:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty o wartościach kulturowych,
- 2) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) obszary wymagające przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości,

- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 6) tereny służące organizacji imprez masowych,
- 7) pomniki zagłady.

Rozdział II USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu 1UC,U.

- 1) U – teren zabudowy usługowej.
- 2) UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 3) w ramach terenu dopuszcza się obiekty obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej służącej zlokalizowanym na terenie obiektom UC,U.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach sąsiadujących z terenami dróg publicznych ogrodzenia od strony linii rozgraniczających te tereny, o ile wystąpią, muszą mieć jednolitą formę,
- 2) wyklucza się ogrodzenia z siatki ciągnionej oraz ogrodzenia betonowe,
- 3) wyklucza się wolnostojące reklamy za wyjątkiem reklam związanych z prowadzoną na terenie 1UC,U działalnością.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny użytkowania,
- 2) wykluczone jest zagospodarowanie terenu mogące skutkować powstaniem (w tym w przypadku awarii) zagrożeń środowiska i życia ludzi,
- 3) wykluczone jest składowanie mogące skutkować przedostawaniem się substancji szkodliwych dla środowiska do gruntu lub wód, pyleniem lub samozapłonem oraz wykluczone jest składowanie materiałów łatwopalnych lub wybuchowych,
- 4) dopuszcza się czasowe magazynowanie w miejscach do tego przeznaczonych, opakowań, sprzedawanych w obiekcie zlokalizowanym na terenie objętym planem, towarów, przed ich wywiezieniem i utylizacją zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi - muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

§ 9. Zasady realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych,
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi: prawa budowlanego, sanitarnymi, drogowymi, o ochronie przed hałasem, o ochronie powietrza, o ochronie przed drganiem, o ochronie przed promieniowaniem elektromagnetycznym, o gospodarowaniu ciepłem i poszanowaniu energii, o ochronie przeciwpożarowej.

§ 10. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ul. Syrenki przebiegającą przy północno-zachodnim skraju obszaru planu,
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej z istniejącego wodociągu w przyległej do obszaru planu ulicy Szczecińskiej (obecnie Ø 200 mm),
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych – do projektowanej w ul. Szczecińskiej i wzdłuż torów PKP kanalizacji sanitarnej DN250; odprowadzane ścieki sanitarne muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczonych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej,
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych – do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Syrenki (obecnie DN 400) z dopuszczeniem innych rozwiązań tymczasowych; wody deszczowe z połaci dachowych mogą być odprowadzane na teren działki; wody deszczowe ze zgrupowań miejsc postojowych przed zrzutem do systemu miejskiego lub gruntu winny być podczyszczone z osadów i związków ropopochodnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z istniejącego na terenie 1UC,U przyłącza gazu,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z niskoemisyjnego źródła ciepła zlokalizowanego na terenie 1UC,U lub z sieci miejskiej,
- 6) w zakresie zapewnienia łączności telekomunikacyjnej i innej poprzez systemy nisko- i średnoprądowe – z sieci w przyległych do obszaru ulicach: Syrenki, Bohaterów Warszawy i Szczecińskiej lub poprzez łączność bezprzewodową,
- 7) przewiduje się zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę, w tym ustala się możliwość wybudowania stacji transformatorowych, o ile budowa będzie wynikać ze zgłoszeń i potrzeb odbiorców zlokalizowanych w obszarze opracowywanego planu oraz budowę sieci SN-15kV i nn-0,4kV po trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania, w tym w pasach drogowych dróg wewnętrznych,
- 8) ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenu zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenu,
- 9) odpady muszą być segregowane według grup asortymentowych i magazynowane w miejscach do tego przeznaczonych, transportowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na miejsce ich ostatecznego składowania, zagospodarowania lub utylizacji, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach odrębnych,
- 10) odpady zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania muszą być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego:

1. Ustalenia dla terenu elementarnego o symbolu –		1UC,U	Powierzchnia 5,2898 ha
1)	przeznaczenie terenu elementarnego :	a) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , b) teren zabudowy usługowej,	
2)	zagospodarowanie terenu elementarnego i kształtowanie zabudowy :	a) maksymalna wysokość budynków – 20 m, b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych nie będących budynkami takich jak: wież, słupów, masztów – 45 m, c) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni terenu elementarnego, d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5%, e) intensywność zabudowy – max 1,	
3)	zasady i warunki podziału i scaleń nieruchomości :	a) dopuszcza się możliwość scalenia i wtórnego podziału nieruchomości, b) minimalna wielkość działki budowlanej – 2500 m ² ; nie dotyczy działek na cele urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych, c) dopuszcza się podziały działek dla wydzielenia działki mniejszej niż 2500 m ² i dołączenia jej do sąsiedniej działki pod warunkiem, że pozostała po wydzieleniu część działki budowlanej spełnia parametry działki budowlanej określone w pkt. b), d) minimalna szerokość frontu działki – 20 m; nie dotyczy działek na cele urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 ÷ 135°; nie dotyczy granic działek stanowiących obrys zewnętrzny terenu 1UC,C; nie dotyczy działek na cele urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,	
4)	ustalenia komunikacyjne :	a) skomunikowanie drogą wewnętrzną z ul. Syrenki w miejscu istniejącego wjazdu. Nie dotyczy działki nr 136/4, której obsługa może nastąpić od strony ul. Bohaterów Warszawy, b) dopuszcza się zmianę lokalizacji miejsca skomunikowania z ul. Syrenki, c) dopuszcza się skomunikowanie drogą wewnętrzną z obszarem sąsiadującym z obszarem planu na odcinkach CD lub DE, d) wymagana liczba miejsc parkingowych wynikająca z ustaleń ogólnych zawarta jest w § 10,	
5)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego :	z uwagi na położenie terenów w strefie oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 6 i linii kolejowej Koszalin-Kołobrzeg należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami warunki dopuszczalnego hałasu i wibracji poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań projektowo-budowlanych,	
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej :	a) wymagane jest pełne uzbrojenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, b) warunki obsługi zgodne z zawartymi w § 11,	
7)	ustalenia w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu :	dopuszcza się zieleń urządzoną, terenowe obiekty rekreacyjne, ogródki gastronomiczne, obiekty sprzedaży okolicznościowej (w tym w okresie wyprzedaży, kiermaszy, festynów), stragany sezonowe, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.	

Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Koszalinie*

dr Jan Kuriata