

**UCHWAŁA NR LXI/873/2023  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 23 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu pomiędzy ul. Wołyńską a torami kolejowymi w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) Rada Miejska w Koszalinie, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XLI/675/2022 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie ulic Lechickiej, Szczecińskiej oraz Bohaterów Warszawy, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Wołyńską a torami kolejowymi w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 24,7975 ha, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową, usługi, zieleni, ogrody działkowe wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

4. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1 000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
- 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 zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, których położenie należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tych linii;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określoną symbolem literowym funkcję podstawową, wskazaną dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 4) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne obiekty niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą usytuowanie ścian zewnętrznych budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) podziemnych części budynku całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu,
  - b) warstwy izolacji cieplnej i warstwy jej osłaniającej budynków istniejących;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość:
  - a) budynków liczoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu najniżej położonego terenu przyległego do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia, przy czym określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wartości wysokości nie dotyczą budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20°.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) U-P-PS – tereny usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 3) Z-I – teren zieleni i infrastruktury technicznej;
- 4) KKK – teren komunikacji kolejowej;
- 5) KDD-I – teren drogi dojazdowej i infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia:

- 1) na rysunku planu wyznaczono strefę od obszaru kolejowego linii kolejowej nr 202 i nr 402, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne względem terenów kolejowych i torów kolejowych należy realizować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określających odległości i warunki sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobów urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, drzew, krzewów i urządzeń, oraz wykonywania robót ziemnych które w jakichkolwiek sposób mogą utrudnić eksploatację i zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego oraz mogących zakłócić pracę infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności;
- 4) zakaz wznoszenia:
  - a) obiektów budowlanych o wysokości powyżej 30 m nad poziomem terenu,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, należy odnosić do powierzchni działki budowlanej;
- 6) oprócz obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

7) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem linii kolejowych;
- 2) wyznacza się teren chroniony akustycznie oznaczony symbolem ZZD jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy,
- 3) 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;
- 4) realizacja inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy realizacji parkingów lub stanowisk postojowych naziemnych, należy wykonać nasadzenia na działce objętej inwestycją gatunkami drzew odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 25 stanowisk postojowych.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na rysunku planu oznaczono granicę strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, polegającej na prowadzeniu archeologicznych badań interwencyjnych w przypadku podejmowania prac ziemnych, dla których ustala się:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) plan wyznacza teren publiczny: drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD-I;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podziałów nieruchomości oraz przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, na wniosek uprawnionych stron, ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 5000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki 45m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą wydzielen pod obiekty i sieci infrastruktury technicznej i komunikację, przy czym dla:
  - a) dla obiektów naziemnych infrastruktury technicznej - minimalna powierzchnia działki 16 m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu działki 4,0 m,
  - b) dla obiektów infrastruktury technicznej podziemnej - minimalna szerokość działki 1,5 m,
  - c) dla komunikacji - minimalna szerokość działki 5,0 m;

4) nakaz wydzielenia działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną w granicach planu poprzez projektowaną drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD-I;
- 2) uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek zapewnia komunikacja realizowana w ramach dopuszczenia, o którym mowa w § 4 pkt 6;
- 3) powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia się przez drogę wymienioną w pkt 1 oraz istniejące i projektowane drogi położone poza granicami planu;
- 4) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować wraz z budową, rozbudową i nadbudową albo zmianą sposobu użytkowania obiektów budowlanych powodującą przyrost potrzeb parkingowych, na terenie działki własnej lub zespołu działek, do których posiada się tytuł prawny, objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 5;
- 5) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej stanowiska postojowe dla samochodów osobowych realizować zgodnie z poniższymi ustaleniami:
  - a) dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z tym że dla obiektów handlowych, minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) na terenie inwestycji, należy zapewnić dodatkowe stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 lecz nie mniej niż jedno;
- 7) na terenie drogi publicznej i terenie przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym;
- 8) stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w pkt 7 nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnych, światłowodowych, odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 2) sieci uzbrojenia terenu należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasa drogowego 1KDD-I oraz w zależności od potrzeb na innych terenach pod warunkiem, że ich lokalizacja nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, relokację i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, zastosowanie innych parametrów, kierunku, przebiegu i lokalizacji oraz rozwiązania zamienne dla zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się konieczne przejścia sieci przez teren projektowanej komunikacji kolejowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) na obszarze planu zlokalizowane są istniejące sieci wodociągowe DN 400 i DN 315, oraz odcinek sieci nieczynnej z dopuszczeniem jej demontażu,

- b) zaopatrzenie w wodę, należy realizować w oparciu o istniejące sieci wodociągowe DN 400 i DN 315,
  - c) dla sieci DN 315 wyznaczono pas techniczny o szerokości 4m, po 2m w każdą stronę od osi przewodu. W granicach tej strefy, do czasu relokacji sieci w pas drogowy 1KDD-I lub na teren 3Z-I, zabrania się lokalizowania obiektów kubaturowych oraz wprowadzania nasadzeń w formie zadrzewień, dopuszcza się utwardzenia o nawierzchni rozbieralnej,
  - d) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych realizować z sieci wodociągowej z uwzględnieniem hydrantów lub zbiorników przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- a) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o przepompownie ścieków z odprowadzeniem poza obszar planu do istniejących bądź projektowanych sieci,
  - b) zakaz odprowadzania ścieków na teren kolejowy;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) realizacja sieci kanalizacji deszczowej poprzez odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poza obszar planu do istniejących bądź projektowanych sieci,
  - b) nakaz relokacji układu podziemnych zbiorników retencyjno-chłonnych z terenu 1KKK na teren 3Z-I,
  - c) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, do czasu realizacji systemu sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się rozsączanie wód opadowych do gruntu, o ile umożliwiają to warunki gruntowe oraz dopuszcza się ich magazynowanie w zbiornikach retencyjnych,
  - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, z nawierzchni utwardzonych placów i jezdni po wcześniejszym podczyszczeniu do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz odprowadzania wód z odwodnień obiektów na tereny kolejowe,
  - f) zakaz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) obsługa terenów z sieci ciepłowniczej, przy czym dopuszcza się niskoemisyjne bądź nieemisyjne źródła ciepła oraz odnawialne źródła ciepła, w tym z wykorzystaniem sieci gazowych,
  - b) źródła ciepła, w których następuje spalanie paliw, muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, oraz w przepisach obowiązujących w tym zakresie na terenie województwa zachodniopomorskiego,
  - c) dopuszcza się dodatkowe lub alternatywne dla zaopatrzenia z sieci, lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną, w tym instalacje kogeneracji i trigeneracji;
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii, z wyłączeniem mikroinstalacji;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) obsługa terenów w oparciu o sieci niskiego i średniego napięcia na terenie planu i poza jego granicami, jako sieci podziemne i projektowane stacje transformatorowe;
  - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne lub energię geotermalną o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW; nie ogranicza się mocy dla urządzeń innych niż wolnostojące.
  - c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
  - d) nakaz skablowania, relokacji lub likwidacji linii średnich napięć oznaczonej na rysunku planu,

e) do czasu skablowania, relokacji lub likwidacji linii, o której mowa w lit. d, wyznacza się pas ochronny, wolny od zabudowy, o szerokości 15m po 7,5 od osi linii w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy,

f) wyznacza się pas ochronny wolny od zabudowy:

- dla linii kablowych SN o szerokości 3m, po 1,5m od osi linii w obu kierunkach,

- dla linii kablowych nN o szerokości 2m, po 1m od osi linii w obu kierunkach;

11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) obsługa terenów w oparciu o istniejące i projektowane na terenie planu i poza jego granicami sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia,

b) na obszarze planu zlokalizowana jest istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia DN250;

c) wzdłuż sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;

d) dopuszcza się zbiorniki na gaz płynny;

12) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych: obsługa terenu planu w oparciu o istniejące i projektowane podziemne sieci telekomunikacyjne lub bezprzewodowe systemy telekomunikacyjne;

13) wyposażenie w projektowane urządzenia infrastruktury technicznej:

a) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200, przewod tłoczny kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej  $\varnothing$  90,

b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300,

c) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100,

d) sieci energetycznej: n/n, śr/n, sieci oświetlenia ulicznego,

e) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy  $\varnothing$  63,

f) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe sieci uzbrojenia podziemnego.

**§ 11.** W zakresie zasad gospodarowania odpadami ustala się:

1) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych;

2) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;

3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych;

4) odpady inne niż komunalne oraz niebezpieczne winny być poddane utylizacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5) zabrania się składowania odpadów.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;

2) zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji;

- 3) płytowego utwardzenia pasa drogowego 1KDD-I oraz innych terenów komunikacji do czasu realizacji w układzie docelowym;
- 4) tymczasowych obiektów halowych i namiotowych na terenie 1U-P-PS.

**§ 13.** Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie zamkniętych terenów kolejowych, planowanego terenu komunikacji kolejowej, oraz terenów dróg należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obiekty budowlane należy projektować i realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zapewnić wykonywanie czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U-P-PS** o powierzchni 14,2078 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania działki i kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami nieprzekraczalnymi pokazanymi na załączniku graficznym z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, 2 i 3,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków do 18,0 m,
    - obiektów towarzyszących, z wyłączeniem obiektów technologicznych, do 10,0 m,
  - c) geometria dachów: - płaskie, pochyłe, krzywopowierzchniowe,
  - d) nachylenie połaci dachów pochyłych – 20° do 30°,
  - e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60%,
  - f) intensywność zabudowy- od 0,3 do 2,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10%,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren częściowo położony w strefie VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD-I; z dopuszczeniem pojedynczego zjazdu prawoskrętnego z drogi publicznej położonej przy południowej granicy planu pośrednio przez teren 1KKK w miejscu lokalizacji estakady,
  - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 9 pkt 5 i 6;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury kolidującej z planowaną zabudową,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 10.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZD** o powierzchni 3,3493 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe - istniejące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami nieprzekraczalnymi pokazanymi na załączniku graficznym z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, 2 i 3,
  - b) dla budynków infrastruktury ogrodowej obowiązuje:
    - wysokość do 6,0 m,
    - geometria dachów dowolna,
    - łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 500 m<sup>2</sup>,
  - c) nawierzchnie ciągów pieszych z materiałów przepuszczalnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni terenu,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 5;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 1KDD-I, do czasu likwidacji przejazdu kolejowego dopuszcza się dotychczasowy sposób skomunikowania terenu,
  - b) wskaźniki parkingowe – dopuszcza się korzystanie z miejsc postojowych lokalizowanych w pasie drogi 1KDD-I;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Z-I** o powierzchni 1,0432 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację zbiorników na wody deszczowe i odwodnienie terenów sąsiadujących w tym terenu komunikacji kolejowej oraz drogi publicznej położonej poza granicami planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów do urządzeń infrastruktury oraz dla utrzymania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni terenu,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z §5;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych: obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej położonej poza planem;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK-I** o powierzchni 4,6908 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren projektowanej komunikacji kolejowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren częściowo położony w strefie VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD-I** o powierzchni 1,5066 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej, teren infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:



- a) szerokość drogi – minimum 8m i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz oświetlenia terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przyjezdniowych z nawierzchnią rozbieralną poza strefą ochronną sieci wodociągowej,
  - d) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać przebieg sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci magistralnej dn 400 mm; odcinki sieci pod realizowanymi zjazdami winny zostać zabezpieczone, zgodnie z wymaganiami technicznymi,
  - e) skrzyżowanie drogi z terenem projektowanej komunikacji kolejowej od strony ul. Wołyńskiej realizować jako skrzyżowanie dwupoziomowe, jezdnia pod projektowaną na terenie 1KKK estakadą,
  - f) do czasu likwidacji linii kolejowej po stronie północnej planu zakazuje się realizacji skrzyżowania z linią kolejową po stronie północnej planu, dopuszcza się realizację wyłącznie przejścia pieszego przez tory kolejowe, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - g) pozostałe ustalenia zgodnie z § 9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren częściowo położony w strefie VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19.** Dla terenów objętych ustaleniami planu 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.

**§ 20.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie ulic Lechickiej, Szczecińskiej oraz Bohaterów Warszawy, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/439/2013 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 lutego 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 marca 2013 r. poz. 1381).

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

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

*Jan Kuriata*