

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Stacji Pogotowia Ratunkowego w rejonie ul. Juliana Fałata w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział I

USTALENIA WSTĘPNE

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXVI/942/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Monte Cassino – Fałata” w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXI/270/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 maja 2016 r., stwierdzając, że 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. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stacji Pogotowia Ratunkowego w rejonie ul. Juliana Fałata w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,9708 ha, którego granice zostały określone na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów usług, zieleni, parkingu oraz drogi publicznej.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych o projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.
- §2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania lica ścian zewnętrznych budynku oraz obrysu zadaszenia wiat, z wyłączeniem:
 - a) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu urządzonego terenu działki budowlanej,
 - b) warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej budynków istniejących;
 - 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny poziomej do 12° włącznie;
 - 4) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, kultury.

Rozdział II

USTALENIA OGÓLNE

- §3.** 1. Ustala się następujące symbole literowe dotyczące klasy przeznaczeń poszczególnych terenów, określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz w tekście uchwały:
- 1) U – teren usług;
 - 2) KDZ – teren drogi zbiorczej;
 - 3) KPP – teren komunikacji pieszej;
 - 4) KOP – teren parkingu;
 - 5) KOP-UP – teren parkingu lub zieleni urządzonej.
- §4.** Ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakazuje się wznoszenia:
 - a) obiektów budowlanych o wysokości powyżej 12 m nad poziomem terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - b) wolnostojących i szeregowych garaży oraz budynków gospodarczych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) na każdym terenie realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 20 m;
 - 3) nakazuje się stosować rozwiązania techniczne, architektoniczne i przestrzenne zapewniające dostępność budynków, terenów i elementów zagospodarowania terenu dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami, osób starszych oraz osób z wózkami dziecięcymi.
- §5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów;
 - 2) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczania powietrza czy gleby, przy czym oddziaływanie w dopuszczalnym zakresie wartości winno zamykać się w granicach działki lub zespołu działek na których jest wytwarzane i do którego prowadzący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - 3) nasadzenia z wykorzystaniem gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną.
- §6.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) nakazuje się wydzielanie działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
 - 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikację.
- §7.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDZ, teren komunikacji pieszej 1KPP, oraz tereny parkingów publicznych 1KOP i 1KOP-ZP, których zasady zagospodarowania zawarto w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.
- §8.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu za wyjątkiem:
- 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;
 - 2) zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji.

§9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne graniczące z planem;
- 2) ustalenia dotyczące zapewnienia minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc postojowych zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnych, światłowodowych, odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 2) plan umożliwia budowę, rozbudowę, przebudowę, relokację i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, zastosowanie innych parametrów, kierunku, przebiegu i lokalizacji oraz możliwość rozwiązań zamiennych, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym dla potrzeb przeciwpożarowych, w oparciu o sieci wodociągowe,
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem poza granice terenu objętego planem;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących sieci położonych w granicach planu oraz poza nim,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich gospodarczego wykorzystania,
 - c) dopuszcza się przebudowę systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w celu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zasilanie z sieci ciepłowniczej położonej poza granicami planu, przy czym dopuszcza się indywidualne niskoemisyjne bądź nieemisyjne źródła ciepła, w tym odnawialne źródła ciepła,
 - b) źródła ciepła w których następuje spalanie paliw, muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych oraz przepisach obowiązujących w tym zakresie na terenie województwa zachodniopomorskiego,
 - c) dopuszcza się jako dodatkowe lub alternatywne dla zaopatrzenia z sieci stosowanie lokalnych lub indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię ciepłą, w tym instalacji kogeneracji i trigeneracji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: obsługę terenów w energię elektryczną realizować w oparciu o projektowane oraz istniejące na terenie planu sieci niskiego i średniego napięcia, jako sieci podziemne, lub w powiązaniu z sieciami położonymi poza granicami planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło i zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słoneczną oraz z urządzeń kogeneracji i trigeneracji, a także innych wynikających z nowych technologii;
- 9) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słoneczną należy lokalizować na dachach budynków;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) obsługa poprzez istniejące i projektowane, w tym poza granicami planu, sieci gazowe niskiego lub średniego ciśnienia,
 - b) niezależnie od powyższego, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z podziemnych zbiorników gazu;
- 11) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych: obsługa za pomocą istniejących na terenie planu oraz poza jego granicami sieci telekomunikacyjnych lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 12) minimalne parametry projektowanej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy $\varnothing 200$,
 - b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy $\varnothing 300$,
 - c) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy $\varnothing 100$,
 - d) sieci energetycznej: n/n śr/n,
 - e) sieci gazowej śr/c o minimalnej średnicy $\varnothing 32$,

- f) sieci ciepłownicze o minimalnej średnicy 2xØ32,
- g) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe uzbrojenie podziemne.+

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych należy zachować pasy ochronne w których obowiązują ograniczenia zabudowy wzdłuż tych sieci:
 - a) 3m dla linii kablowych średniego napięcia SN-15kV (po 1,5m od osi linii w obu kierunkach),
 - b) 2m dla linii kablowych niskiego napięcia nN-0,4kV (po 1,0m od osi linii w obu kierunkach);
- 2) dla istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej należy zachować odległość, liczoną od skrajni przewodu, wynoszącą nie mniej niż:
 - a) 1,5m od budynku dla sieci ciepłowniczej o średnicy zewnętrznej do Dn 300mm włącznie,
 - b) 3,0m od budynku dla sieci ciepłowniczej o średnicy zewnętrznej od Dn 350mm do Dn 500mm włącznie,
 - c) 3m od nasadzeń;
- 3) minimalne określone w punktach 1 i 2 odległości od sieci infrastruktury stosują się również w przypadku lokalizowania zieleni wysokiej;
- 4) w odniesieniu do pozostałych, istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej mogą obowiązywać ograniczenia zabudowy oraz zagospodarowania terenu na podstawie przepisów odrębnych lub wymagań gestora sieci;

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

- 1) nakaz realizacji obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zachowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb obrony cywilnej z zastrzeżeniem §10 pkt 2.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** o powierzchni 0,7635 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) teren stanowiący część pasa drogowego drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - b) zieleń średniowysoka i wysoka o charakterze reprezentacyjnym i izolacyjnym,
 - c) zakaz zabudowy,
 - d) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - e) ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy o przebiegu orientacyjnym oznaczonym na rysunku planu,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu,
 - g) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą obiekty obsługi ruchu, w tym stację roweru miejskiego i hulajnogi elektrycznej wraz z wiatą oraz obiekty małej architektury w postaci ławek lub śmietników;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z §5;
- 4) zasady podziału na działki zgodnie z §6;
- 5) zasady dotyczące obsługi terenów przylegających do pasa drogowego i miejsc parkingowych: zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP** o powierzchni 0,5315 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych,

- b) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się jeden obiekt dozoru na działce, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 8,0 m² i wysokości nie przekraczającej 4,0 m,
 - d) ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy o przebiegu orientacyjnym oznaczonym na rysunku planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z §5;
 - 4) zasady podziału na działki zgodnie z §6;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

§14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** o powierzchni 0,2778 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi ogólnomiejskie - stacja pogotowia ratunkowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: 0,5 – 3,0,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z §5;
- 4) zasady podziału na działki zgodnie z §6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
 - b) lokalizacja nowego obiektu lub wykonanie robót budowlanych jak: budowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania powodujących wzrost potrzeb parkingowych wymaga, zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości:
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 40 miejsc postojowych, o których mowa w tiret 1, nie mniej niż jedno;
 - c) miejsca postojowe dla samochodów, o których mowa w lit. b tiret 1 i 2 należy lokalizować na powierzchni terenu, w garażu podziemnym lub garażu wbudowanym,
 - d) dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym,
 - e) stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w lit. d nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w lit. b,
 - f) należy zapewnić miejsca dla rowerów w ilości minimum 1 na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 5 miejsc,
 - g) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §10.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP-ZP** o powierzchni 0,3359 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych,
 - b) zieleni urządzona niska, średniowysoka i wysoka o charakterze parkowym,
 - c) obiekty małej architektury w postaci ławek lub śmietników,
 - d) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dopuszcza się jeden obiekt dozoru na działce, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 8,0 m² i wysokości nie przekraczającej 4,0 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;

- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z §5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §10.

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KPP** o powierzchni 0,0697 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) ogólnodostępny ciąg pieszcy,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki,
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z §5;
- 4) zasady podziału na działki zgodnie z §6;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§17. 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.

§18. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXI/270/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Monte Cassino – Fałata” w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 2687).

§19. Wykonywanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Jan Kuriata