UCHWAŁA NR ……../../2026
RADY MIEJSKIEJ W
KOSZALINIE

z dnia …… 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 301/2 i 301/6 w obrębie ewidencyjnym 0019 w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz w związku z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr …../…./2026 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia …… r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 301/2 i 301/6 w obrębie ewidencyjnym 0019 w Koszalinie, zwanym dalej ZPI, stwierdzając, iż projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zgodny z planem ogólnym miasta Koszalina przyjętym Uchwałą Nr XXVI/293/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 18 grudnia 2025 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2026 r. poz. 124) uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działek nr 301/2 i 301/6 w obrębie ewidencyjnym 0019 w Koszalinie, o łącznej powierzchni 0,4279 ha, w części określonej granicami oznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1– część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem z planu ogólnego miasta Koszalina;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol cyfrowo-literowy oznaczający przeznaczenie terenu oraz numerację terenu wyróżniającą go spośród innych terenów;
4) przeznaczenie terenów;
5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym: nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12^{o};
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania zewnętrznego lica ścian budynków;

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na jednej działce budowlanej, położonej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem **MW-U**, może być zlokalizowany jeden budynek lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowy;

2) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, można realizować na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasady kształtowania krajobrazu:

1) wyznaczono tereny chronione akustycznie, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska jako:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolem 1**MW-U;**

b) tereny zieleni urządzonej oznaczonej symbolem **1ZP.**

2) pozostałe tereny, niewymienione w pkt 1 powyżej, w zakresie ochrony przed hałasem zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, w których eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko określonych w przepisach odrębnych, poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) na obszarze planu do przestrzeni publicznych zalicza się: teren oznaczony symbolem 1ZP;

2) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych;

3) w przestrzeniach publicznych wymienionych w pkt 1, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się urządzenia techniczne i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występują na terenie planu.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek – zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;

3) ograniczenia wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojazdy oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji stacji paliw, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) na obszarze planu nakazuje się w zagospodarowaniu terenu, w tym realizacji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: elementów komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej zastosowanie uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób sprzeczny z przeznaczeniem terenów określonym w planie;

2) dopuszcza się tymczasowe utwardzenie dróg do czasu ich realizacji w układzie docelowym.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie systemu komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów ze znajdujących się na obszarze planu lub poza jego obszarem z przyległych dróg;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania:

a) na terenach usług, dla:

- zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- dla zabudowy usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,0 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

b) na terenach, na których występuje więcej niż jedna klasa przeznaczenia terenu wyliczone miejsca do parkowania dla każdej klasy przeznaczenia terenu podlegają sumowaniu;

c) na terenach określonych w pkt 2 lit. a-b powyżej, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 6 do 50,
- 2 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 51 do 100,
- 3% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi więcej niż 100;

d) w zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania: nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej;

e) ustala się lokalizowanie miejsc postojowych:

- w garażu podziemnym lub wbudowanym,
- na terenie w ilości do 20% ogółu stanowisk wyliczonych dla inwestycji.

2. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się obsługę obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowanych głównie poza granicami planu, w tym w szczególności w przyległych drogach publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ich przebudowę, rozbudowę na wszystkich terenach objętych planem, o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym terenów oraz

przepisami odrębnymi;

3) plan nie ogranicza możliwości likwidacji infrastruktury technicznej, nie ogranicza rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych wynikających z nowych technologii pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) nakaz zaopatrzenia z miejskiej sieci wodociągowej;
   b) zapewnienie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności zaopatrzenia w wodę do gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się - nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się - nakaz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, z wykorzystaniem m.in.: retencji, infiltracji oraz rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
   b) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych, w tym jako wbudowane w budynki oraz innych urządzeń elektroenergetycznych,
   c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym poprzez turbiny w procesie kogeneracji lub trigeneracji;
8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanych sieci gazowych,
9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   a) podłączenie do sieci ciepłowniczej,
   b) niezależnie od powyższego zaopatrzenie w ciepło można realizować poprzez indywidualne bezemisyjne, w tym odnawialne lub niskoemisyjne źródła ciepła oraz inne z zastrzeżeniem, że 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 ze źródeł odnawialnych oraz z instalacji kogeneracji lub trigeneracji;
10) w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
11) ustala się zasady dotyczące gospodarki odpadami: odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych, wbudowanych w budynki, z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych.

§ 14. Ustalenia w zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:
1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
2) należy 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 dla terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem: **1MW-U** o powierzchni ok. 0,3837 ha, , ustala się:

1) przeznaczenie:

   a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

   b) wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług rzemieślniczych, tereny usług kultu religijnego, tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, tereny usług nauki;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) wolnostojące budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe lub usługowe;

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

   c) wysokość budynków: nie większa niż 60 m;

   d) wysokość obiektów nie będących budynkami: nie więcej niż 6,0m;

   e) wysokość obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na budynkach: nie więcej niż 12,0m;

   f) rodzaj dachów - dachy płaskie;

   g) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,75;

   h) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniej niż 1,0 i nie więcej niż 5,5;

   i) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,20;

3) obsługa komunikacyjna:

   a) dojazd do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1,

   b) liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji wyliczony zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;

§ 16. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP** o powierzchni ok. 0,0441 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) wysokość obiektów nie będących budynkami: nie większa niż 6 m,

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,85;

   c) dopuszcza się wydzielenie miejsca pod lokalizacje mobilnego punktu gastronomicznego.

3) teren stanowi przestrzeń publiczną, dla której zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 7;

4) obsługa komunikacyjna:

   a) dojazd do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1,

   b) liczba miejsc do parkowania – zakaz lokalizacji na terenie miejsc postojowych.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 17. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXX/488/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 100, poz. 2031).

§ 18. Na obszarze planu, na wszystkich terenach, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Artur Wezgra