



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 28 października 2013 r.

Poz. 3504

### UCHWAŁA NR XXXV/535/2013 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 26 września 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Wąwozowej w Koszalinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r., poz. 21 i 405) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/335/2012 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV - Gdańska” w Koszalinie, po stwierdzeniu iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr LVII/666/2010 z dnia 7 września 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Wąwozowej w Koszalinie, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,41 ha, którego granice określono na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Integralnymi częściami 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą 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 budynków, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) podziemnych części budynków,
  - b) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,5 m,
  - c) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,0 m;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej, liczoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;

- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez teren biologicznie czynny, określony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu;
- 6) poddaszu użytkowym - należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie może być przedsięwzięciem, dla którego raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być lub jest wymagany.

§ 3. Na obszarze planu nie występują obszary ani obiekty, które winne być objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenu, ustala się teren elementarny oznaczony symbolem **1 MN,U** o przeznaczeniu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, w szczególności handlu i rzemiosła.

#### **2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:**

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej z usługami wbudowanymi;
- 2) usługi mogą stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) nową zabudowę należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy szeregowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
- 6) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,6;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej od 1,2 do 1,7;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 10) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o spadkach od 25° do 60°, główne połacie dachu muszą posiadać jednakowe kąty nachylenia, dla zabudowy szeregowej stanowiącej jeden zespół budynków obowiązuje stosowanie takiej samej geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów;
- 11) dopuszcza się dachy płaskie tj. o spadkach w granicach od 2° do 25°;
- 12) na elewacjach dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna. Dla elewacji malowanych obowiązuje kolorystyka o niskiej intensywności zabarwienia - pastelowa;
- 13) zabrania się stosowania pokryć na elewacjach i dachach: blachy oraz materiałów typu „siding”;
- 14) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;
- 15) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m; w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej.

#### **3. W zakresie lokalizacji reklam ustala się:**

- 1) zakaz lokalizowania reklam w formie wolnostojących tablic informacyjnych;
- 2) dopuszcza się reklamę w formie tablicy informacyjnej (szyldu) mocowanej do elewacji budynku wyłącznie na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 3) dopuszcza się reklamę o łącznej powierzchni dla jednego zamierzenia inwestycyjnego 3,00 m<sup>2</sup>;
- 4) reklama może dotyczyć wyłącznie prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek.

#### **4. W zakresie zasad podziału:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

**5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów z usługami uciążliwymi w szczególności: zakładów naprawy i konserwacji środków transportu, stolarskich, ślusarskich, szklarskich, pracowni tapicerskich, pralni chemicznych, stacji gazu płynnego, stacji paliw płynnych, myjni samochodowych;
- 3) teren elementarny, oznaczony symbolem 1MN,U, na cele mieszkaniowo - usługowe podlega ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

**6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg przyległych do terenu, zlokalizowanych poza planem;
- 2) wskaźniki parkingowe dla obsługi:
  - a) zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
  - b) zabudowy usługowej - minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych,
  - c) bilansowanie miejsc postojowych, uwzględnia zarówno miejsca garażowe, jak i postojowe zlokalizowanych na terenie inwestycji.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi na terenie planu sieciami oraz z układem zewnętrznym;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 mm zlokalizowanej na terenie 1MN,U:
  - a) wprowadza się strefę wolną od zabudowy w odległości co najmniej 1,5 m liczoną od skrajni przewodu sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 mm oraz zakaz nasadzeń drzew w odległości co najmniej 2 m od skrajni przewodu sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 mm;
- 3) zaopatrzenie w gaz z gazociągu  $\text{sr/c}$   $\varnothing$  125 mm zlokalizowanego w pasach drogowych dróg przyległych do terenu;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  200 mm zlokalizowanej w pasach drogowych dróg przyległych do terenu;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych oraz wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  300 mm zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Wąwozowej przyległej do terenu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych oraz wód opadowych na własny teren nieutwardzony, pod warunkiem nie przekraczania chłonności terenu;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV;
- 8) dopuszcza się rozbudowę kablowej sieci elektroenergetycznej z zakazem budowy linii napowietrznych;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami: energia elektryczna, gaz, olej, energia słoneczna.

**8. W zakresie zasad gospodarki odpadami, ustala się:**

- 1) obowiązek segregacji odpadów według grup asortymentowych i zbierania ich w miejscu powstawania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego w pojemnikach do czasowego gromadzenia z wywozem na składowisko odpadów;
- 2) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru;
- 3) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów.

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

§ 6. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV - Gdańska” w Koszalinie przyjętego uchwałą Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 27, poz. 465; z 2010 r. Nr 14, poz. 301 oraz z 2011 r. Nr 28, poz. 452 i Nr 123, poz. 2225).

**§ 7.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

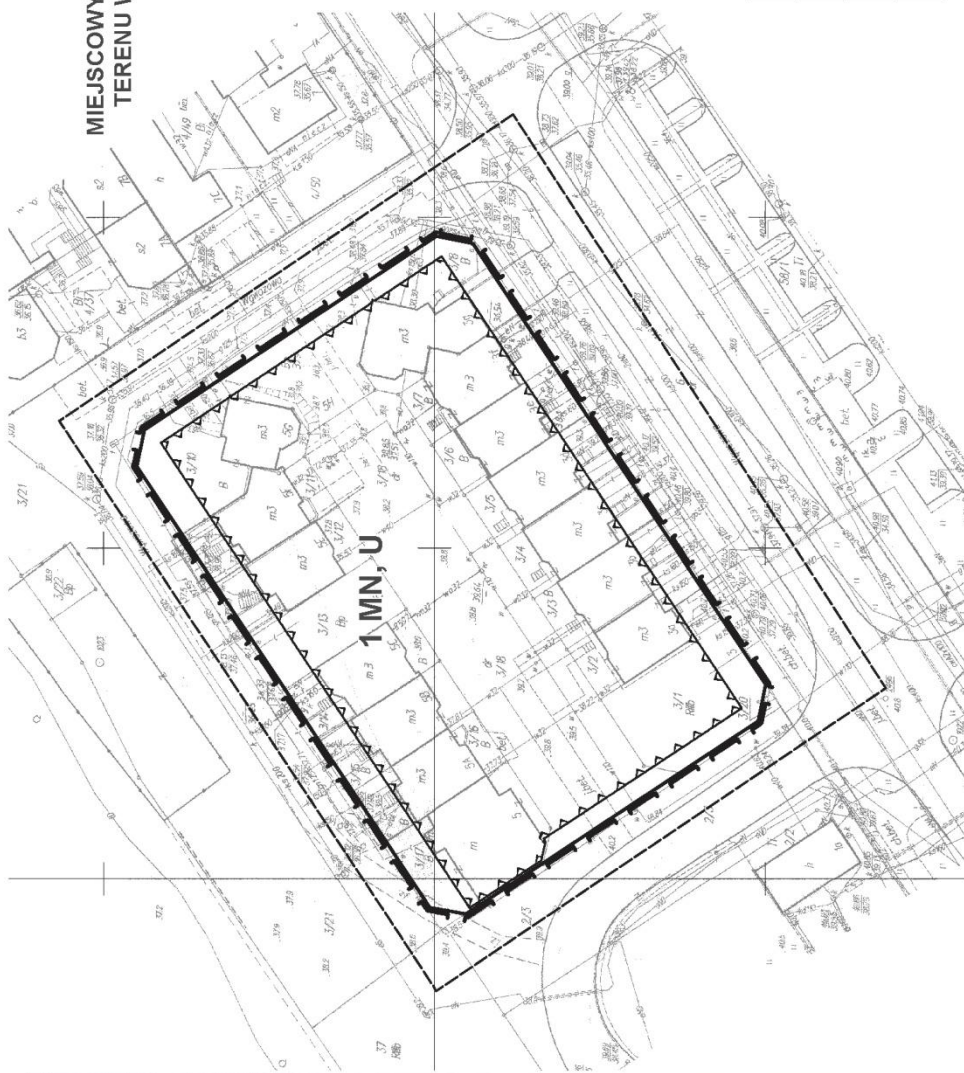
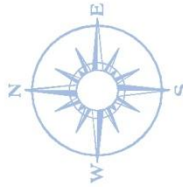
**Stefan Turowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/535/2013  
 Rady Miejskiej w Koszalinie  
 z dnia 26 września 2013 r.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXV/535/2013  
 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 września 2013 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 TERENU W REJONIE ULICY WĄWÓZOWEJ W KOSZALINIE**

SKALA 1:500



**OZNACZENIA:**

- granica obszaru objętego planem miejscowym
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MN, U**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/535/2013  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia 26 września 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Wąwozowej w Koszalinie, ujętymi w przedstawionym wykazie stanowiącym integralną część dokumentacji formalno - prawnej prac planistycznych, stwierdza brak uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Koszalina.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/535/2013  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia 26 września 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie stwierdza, iż zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występuje potrzeba realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645).