UCHWAŁA NR XXII/247/2025
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Punktu Selektywnego Zbioru Odpadów Komunalnych przy ul. Gnieźnieńskiej w Koszalinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) i art. 67 ust. 3 pkt 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą nr XIV/169/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 lutego 2025 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Punktu Selektywnego Zbioru Odpadów Komunalnych przy ul. Gnieźnieńskiej w Koszalinie* oraz po stwierdzeniu, że plan 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, co następuje**:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Punktu Selektywnego Zbioru Odpadów Komunalnych przy ul. Gnieźnieńskiej w Koszalinie, o powierzchni ok. 1,16 ha, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

1) *nieprzekraczalna linia zabudowy* - linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana nadziemnej części budynku;
2) *obiekty towarzyszące* - należy przez to rozumieć wolnostojące w stosunku do zabudowy głównej obiekty budowlane, pomocnicze względem niej, w szczególności: budynki garażowe, obiekty techniczne, kontenery oraz wiaty;
3) *przepisy odrębne* - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta i województwa;
4) *przeznaczenie podstawowe* - przeznaczenie, wraz z zagospodarowaniem terenu, zajmujące minimum 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i projektowanych w jej granicach;
5) *przeznaczenie uzupełniające* - przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 3. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:

1) nakazuje się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do terenu oraz ogólnodostępnej części budynków użyteczności publicznej,

b) wykonanie w zależności od potrzeb - systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) urządzeń o poziomej osi obrotu, przetwarzających energię wiatru,

b) miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren wzdłuż ul. Gnieźnieńskiej a nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację dodatkowych elementów zagospodarowania, w szczególności: dojścia i dojazdy, zieleń urządzoną, małą architekturę, obiekty towarzyszące, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane,

b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym garaży.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:

1) zakazuje się lokalizacji wiat pomiędzy linią rozgraniczającą teren wzdłuż ul. Gnieźnieńskiej a nieprzekraczalną linią zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji wiat śmietnikowych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację pomiędzy linią rozgraniczającą teren wzdłuż ul. Gnieźnieńskiej a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

b) wystawanie na odległość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy elementów budynków: zadaszeń, części dachu, gzymsów, dekoracji, schodów, pochylni, ocieplenia wraz z okładziną na istniejących budynkach,

c) dla istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy:

- przebudowę,
- nadbudowę lub zmianę kształtu dachu,
- wykonanie ocieplenia wraz z okładziną,
- zmianę sposobu użytkowania,
- rozbudowę wyłącznie w części wyznaczonej pod zabudowę przez tą linię.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się dla dachów stromych stosowanie pokrycia w odcieniach czerwieni, szarości lub czerni, z możliwością stosowania elementów przezroczystych;

2) dopuszcza się na budynkach posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię i materiały pokrycia, niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii i materiałów w przypadku:

a) remontu, przebudowy lub nadbudowy istniejącego budynku,

b) rozbudowy do 50% istniejącej powierzchni zabudowy.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 4. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz obiektów im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów stężeń emitowanych zanieczyszczeń, określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem plan nie wyznacza terenów podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się składowania odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej negatywnie wpływać na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę pni, korzeni i koron drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania, przed uszkodzeniami spowodowanymi realizowaną zabudową lub prowadzoną na terenie działalnością.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, przeprowadzanych na wniosek uprawnionych stron, zgodnie z którymi nakazuje się:

1) zachowanie określonego wskaźnika powierzchni zabudowy, w przypadku wydzielania działek zabudowanych;

2) realizację placu do zwracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów.

3. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla przeznaczenia usługowego - 1200 m^2,

b) w pozostałych przypadkach - 3000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się główny wjazd na działkę powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 25°, z wyłączeniem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania.

4. Ustalony w ust. 3 pkt 1 parametr minimalnej powierzchni działki nie obowiązuje działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

5. Ustalony w ust. 3 pkt 2 parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje dla działek:

1) wydzielanych pod zabudowę w głębi terenu;

2) skrajnie położonych przy drodze z placem do zawracania;

3) wydzielanych na potrzeby lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

6. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się zachowanie ustaleń określonych w ust 2 - 5.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 6. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest:

1) w zasięgu strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie, w granicach której obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) w zasięgu obowiązywania ograniczeń w zakresie sposobu zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, ustanowione przez akty prawne województwa zachodniopomorskiego.

§ 7. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. W zakresie systemu komunikacji obszaru objętego planem:

1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez ul. Gnieźnieńską, zlokalizowaną poza granicami planu;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 8 m;

3) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych dla obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania nakazuje się:

1) realizację w granicach działki budowalnej wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

3) realizację w granicach działki budowalnej wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku:

a) inwestycji na nieruchomości, która stanie się niezabudowana,

b) budowy nowego budynku na nieruchomości zabudowanej,

c) zmiany sposobu użytkowania mającej wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania,

d) rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków, których powierzchnia użytkowa zostanie zwiększona o co najmniej 30%.

§ 9. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów, zgodnie z którymi:

1) nakazuje się:

a) powiazanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez infrastrukturę znajdującą się w pasie drogowym ul. Gnieźnieńskiej,

b) w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;

3) dopuszcza się:

a) realizację niezależnie od ustaleń planu, w tym przeznaczenia terenu - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z określonym przeznaczeniem podstawowym,

b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem dostępu komunikacyjnego do tych nieruchomości.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;

2) pokrycie zapotrzebowania do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) realizację zbiornika przeciwpożarowego w granicach terenu inwestycji, w przypadku braku zapewnienia odpowiedniej ilości wody przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) podczyszczenie ścieków pochodzących z miejsc gromadzenia, magazynowania i gospodarowania odpadami, których ładunek zanieczyszczeń przewyższa standardy ścieków wprowadzanych do kanalizacji, przed ich odprowadzeniem do sieci.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) podczyszczenie zanieczyszczonych wód przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

6. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu i biopłynów, a także z zastrzeżeniem §6 pkt 2 oraz zgodnie z pozostałymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu i biopłynów, a także z zastrzeżeniem §6 pkt 2 oraz zgodnie z pozostałymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowe i bezprzewodowe systemy telekomunikacyjne.

9. W zakresie projektowanej infrastruktury technicznej:

1) ustala się minimalne parametry dla sieci:

a) kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 200,

b) kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Ø 300,

c) wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 100,

d) energetycznej: n/n, śr/n;

2) dopuszcza się:

a) realizację pozostałego uzbrojenia podziemnego, w tym kanałów technologicznych,

b) wprowadzenie rozwiązań zamiennych, w tym likwidację infrastruktury technicznej, z zapewnieniem właściwej obsługi poszczególnych terenów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy oraz dotychczasowego zagospodarowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejących budynków;

2) zagospodarowanie placu budowy w okresie realizacji inwestycji;

3) realizację komunikacji oraz miejsc postojowych;

4) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych: obiektów kontenerowych, pneumatycznych lub namiotowych.

Rozdział 8.
Stawki procentowe

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 12. 1. Wyznacza się teren usług lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-IOP**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi, z wyłączeniem: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji,

b) gospodarka odpadami z zakresu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz zbierania odpadów innych, w tym ich gromadzenie, transport i przeładunek, sortowanie, tymczasowe magazynowanie;

2) uzupełniające:

a) składy, z wyłączeniem składowania odpadów,

b) magazyny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren przy ul. Gnieźnieńskiej;

2) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach,

b) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak też w odrębnym obiekcie.

3. Określa się następujące parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) od 0,5 do 1,2,

b) dopuszcza się dla zagospodarowania z zabudową do 2 kondygnacji nadziemnych zastosowanie parametru - od 0,01 do 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 15 m,

b) dla budowli - nie większa niż 45 m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy o kącie nachylenia połaci do 25°,

b) dachy łukowe, w tym kopułowe, o dowolnym nachyleniu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla przeznaczenia podstawowego usługowego – 1200 m^2,

b) w pozostałych przypadkach - 3000 m^2.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 13. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard* (Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 576).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Artur Wezgraj