UCHWAŁA NR XXV/276/2025
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Portugalską, Holenderską i Aleją Europejską w Koszalinie

Na podstawie 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) w związku z 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), Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/170/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Unii Europejskiej w Koszalinie, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Portugalską, Holenderską i Aleją Europejską w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem".

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 3,3894 ha, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenów, znajdujących się w granicach planu, przeznaczonych pod zabudowę usługową, w tym pod obiekty handlu wielkopowierzchniowego, zieleń urządzoną a także określenie zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej i drogowej.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

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 planu;

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne planu.

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

1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego planu;

2) **przeznaczenie** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie i obiekty budowlane na terenie objętym inwestycją o przeznaczeniu określonym w ustaleniach szczegółowych;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar usytuowania budynków i budowli, z wyłączeniem sytuowania:

a) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych,

b) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,

c) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,0 m,

d) daszków bez podpór, wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 1,8 m,

e) zewnętrznych: pochylni, schodów, ramp, zjazdów do garaży;

4) **usługi** – należy przez to rozumieć obiekty, do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług, takich jak: handel, handel wielkopowierzchniowy, usługi bankowe i pocztowe, gastronomiczne, usługi turystyki, usługi opieki, zdrowia, oświaty, biurowe, administracji osiedlowej, usługi serwisowe, artykułów gospodarstwa domowego, sprzętu komputerowego, elektronicznego lub rowerów; z wyłączeniem usług rzemieślniczych związanych z produkcją lub działalnością warsztatową, kultu religijnego oraz myjni samochodowych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 25,0 m;

2) niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem, obiekty infrastruktury technicznej i urządzenia budowlane, zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania oraz komunikację, można realizować na terenie w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu oraz z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

3) w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej, niż minimalna możliwa do wydzielenia na terenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, dopuszcza się przyjęcie dla tej działki intensywności zabudowy jak dla minimalnej powierzchni działki możliwej do wydzielenia.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;

2) wyznacza się strefę zieleni, pełniącej rolę izolacyjną w stosunku do uciążliwości ruchu komunikacyjnego w Alei Europejskiej, oznaczoną na rysunku planu, w pasie o szerokości 10 m na terenie 1U w której:

a) nakazuje się zachowanie istniejących drzew,

b) dopuszcza się wycinkę sanitarną i pielęgnacyjną drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,

c) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów kołowych;

3) na terenie 1U poza strefą zieleni, o której mowa w pkt 2, w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi drzewami, dopuszcza się wycinkę drzew zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

4) na terenie 1ZP dopuszcza się wycinkę sanitarną i pielęgnacyjną drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

5) nakaz sadzenia drzew liściastych na terenie parkingów na działkach budowlanych oraz w pasie drogowym 1KDD w ilości min. 1 drzewo na każde 4 stanowiska postojowe;

6) 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.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się strefę „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmującą stanowisko ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych;

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązuje:

a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,

b) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdzie obowiązuje:

1) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym o ograniczonej mobilności, osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych;

2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, takich jak: ławki, kosze na śmieci, zieleń urządzoną – stosownie do możliwości technicznych;

3) lokalizację obiektów tymczasowych zgodnie z § 9 pkt 1.

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

1) w granicach planu występuje strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 5;

2) na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania województwa.

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

1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

2) z uwagi na to że nie występuje na obszarze planu problematyka scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z wyjątkiem:

1) obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych, sanitarnych – lokalizowanych w związku z imprezami sezonowymi na terenie oznaczonym symbolem 1U;

2) utwardzenia pasa drogowego ulicy Portugalskiej do czasu jego realizacji w układzie docelowym.

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

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej:

1) w zakresie systemu komunikacji ustala się:

   a) powiązanie układu drogowego obszaru planu z zewnętrznym miejskim układem drogowym, t.j. ulicą Holenderską, Cypryjską i ulicą Francuską poprzez ulicę Portugalską zlokalizowaną w części poza granicami niniejszego planu,

   b) obsługę komunikacyjną terenu przez drogę publiczną – ulicę Portugalską, oznaczoną symbolem „1KDD”, z dopuszczeniem obsługi z ulicy Holenderskiej działki budowlanej graniczącej z obszarem planu od strony południowej;

2) na terenie komunikacji drogowej publicznej dopuszcza się lokalizację niekubaturowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;

3) w zakresie komunikacji rowerowej ustala się możliwość prowadzenia ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów pod warunkiem oddzielenia kolorystycznego pasa przeznaczonego dla rowerów i zachowania bezpieczeństwa;

4) lokalizacja nowego obiektu lub wykonanie robót budowlanych jak: budowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania, powodujących wzrost potrzeb parkingowych, wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej objętej inwestycją, realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości:

   a) dla usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

   b) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca konsumpcyjne oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej wyłączając powierzchnie pomieszczeń magazynów, komunikacji, higieniczno-sanitarnych,

   c) dla usług turystyki – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 4 miejsca noclegowe w pensjonacie, motelu, lub hotelu,

   d) dla budynków o funkcji rekreacyjnej lub sportowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej budynku,

   e) dla pozostałych niewymienionych w literach a-d – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń magazynowych, komunikacyjnych, higieniczno-sanitarnych, technicznych;

5) należy zapewnić dodatkowe miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde 15 miejsc, o których mowa w pkt. 4;

6) na działce, na której realizowane są różnego rodzaju usługi, wymaganą liczbę miejsc postojowych należy określać jako sumę miejsc postojowych wymaganych dla poszczególnych realizowanych usług, wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 4;

7) na działce, na której zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przewiduje się realizację miejsc do parkowania, w ilości od 10 wzwyż nakazuje się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym, które nie wlicza się do bilansu wymaganych miejsc do parkowania.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej w przyległych pasach drogowych;

2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowe, odprowadzenie ścieków sanitarnych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;

3) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w pasie drogowym ulicy Portugalskiej z dopuszczeniem na terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z § 3 pkt 2;

4) ustalenia planu nie ograniczają budowy, przebudowy, rozbudowy, a także likwidacji infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają zastosowania innych parametrów niż określone ustaleniami planu, kierunku, przebiegu i lokalizacji, a także zastosowania rozwiązań zamiennych, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

5) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe należy realizować z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100;

6) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

   a) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest sieć ogólnomiejska kanalizacji deszczowej,

   b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem urządzeń spowalniających zrzut tych wód bezpośrednio do sieci z możliwością wykorzystania ich do celów gospodarczych w granicach własnej działki lub terenu objętego inwestycją;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

   a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, a także poprzez stacje transformatorowe,

   b) lokalizacja stacji transformatorowych na terenie zgodnie z § 3 pkt 2,

   c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym mikroinstalacji wykorzystujących energię słoneczną, wiatru, a także poprzez turbiny w procesie kogeneracji lub trigeneracji,

   d) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów z zakresu elektrowni wiatrowych;

9) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

10) zaopatrzenie w ciepło:

a) z projektowanej lub istniejącej ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem indywidualnych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła 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,

b) zakaz wprowadzania nasadzeń trwałych (drzew) w odległości 3,0 m od skrajni przewodu,

c) zakaz lokalizacji budynków, w odległości mniejszej niż:

- 1,5 m od skrajni sieci ciepłowniczej DN300 mm,

- 3,0 m od skrajni sieci ciepłowniczej powyżej DN300 mm i nie większej niż DN500 mm,

- 5,0 m od skrajni sieci ciepłowniczej powyżej DN500 mm,

d) dopuszcza się dodatkowe lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną ze źródeł odnawialnych oraz z instalacji kogeneracji lub trigeneracji;

11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;

12) minimalne parametry projektowanych sieci infrastruktury technicznej:

a) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 200,

b) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Ø 300,

c) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 100,

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

e) sieci gazowej śr/c i n/c o minimalnej średnicy Ø 63,

f) w zależności od potrzeb dopuszcza się inne niewymienione uzbrojenie podziemne, w tym kanały technologiczne.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1 U** o powierzchni 2,3765 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania działki:

a) dopuszcza się obiekty handlu wielkopowierzchniowego z wykluczeniem galerii handlowych,

b) zakaz lokalizowania zapleczy magazynowych budynków usługowych, urządzeń wentylujących, śmietników i pomieszczeń na odpady od strony frontowej działki budowlanej,

c) zakaz lokalizacji nadziemnych garaży i budynków gospodarczych,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) maksymalna wysokość budynków do 13,5 m,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60 %,

g) nadziemna intensywności zabudowy od 0,2 do 1,8,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%,

i) zachowanie istniejących drzew niekolidujących z zagospodarowaniem terenu,

j) geometria dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 11° do 30°;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4;

4) teren częściowo położony w określonej na rysunku planu strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 5;

5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11;

6) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1400 m^2.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1 ZP** o powierzchni 0,5495 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się utwardzone ciągi piesze,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

c) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym od uciążliwości ruchu drogowego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4;

4) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11;

5) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1 KDD** o powierzchni 0,4634 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej; 2) zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,

b) chodnik obustronny,

c) miejsca postojowe,

d) nasadzenia drzew zgodnie z § 4 pkt 5,

e) dopuszcza się pozostawienie istniejących drzew niekolidujących z zagospodarowaniem pasa drogowego,

f) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;

3) teren częściowo położony w określonej na rysunku planu strefie „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 5;

4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla której zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 6;

5) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

Rozdział 5.
Postanowienia końcowe

§ 16. Dla terenów objętych ustaleniami planu określa się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla ustanowienia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

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