

**UCHWAŁA NR XXVI/389/2012
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 22 listopada 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Centrum Pielgrzymkowo - Turystycznego na Górze Chełmskiej.**

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), Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA WSTĘPNE**

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/249/2012 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicą Gdańską, granicą lasu komunalnego, ul. Słupską, ścianą lasu Góry Chełmskiej, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, przyjętego uchwałą Nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Pielgrzymkowo - Turystycznego na Górze Chełmskiej, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,8109 ha, którego granice wyznaczono na rysunku planu.
 3. Przedmiotem planu jest określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczony pod usługi kultu religijnego, kultury, edukacji oraz usługi turystyczne.
 4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wydzielającą teren elementarny, której położenie należy określić przez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tej linii;
 - 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu elementarnego funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu nie może być mniejszy niż 90% powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na terenie elementarnym;
 - 4) przeznaczeniu dopuszczalnym:
 - a) należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu elementarnego funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na terenie elementarnym,
 - b) pozostałe zagospodarowanie, nieprzekraczające 10% powierzchni terenu, niezbędne dla zainwestowania terenu elementarnego zgodnie z jego przeznaczeniem, obejmujące wyposażenie w urządzenia budowlane i infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu inwestycji;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która ogranicza obszar sytuowania budynków i budowli, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu urządzonego terenu,
 - b) elementów małej architektury,
 - c) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,80 m,
 - d) balkonów, loggi, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,30 m,

- e) pochylni dla osób niepełnosprawnych,
 - f) wykusy usytuowanych na odległość nie większą niż 0,50 m z zastrzeżeniem, że całkowita powierzchnia ich elewacji może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni elewacji budynku, na której się je lokalizuje;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, stanowiący sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, budynków lokalizowanych na terenie elementarnym, do powierzchni tego terenu.
- § 3.** 1. Granice planu położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na terenie którego obowiązują zakazy i odstępstwa od zakazów zgodnie z uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804; z 2010 r. Nr 10, poz. 196 i Nr 113, poz. 2090 oraz z 2011 r. Nr 45, poz. 798).
2. Na obszarze planu znajduje się wieża widokowa - zabytek wpisany w dniu 30.12.1992 r. do rejestru zabytków pod nr 1235, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- § 4.** 1. W zakresie przeznaczenia terenu, ustala się teren elementarny oznaczony symbolem 1 UK, UT o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: usługi kultu religijnego, kultury i edukacji;
 - 2) dopuszczalnym: usługi turystyczne.
2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego- maksymalnie 15%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 50% powierzchni terenu elementarnego;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,40;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 15,00 m nad poziom terenu przyległego i do 147,00 m nad poziom morza,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych do 2,50 m nad poziom terenu przyległego;
 - 6) zakaz nadbudowy zabytkowej wieży widokowej z wyłączeniem odtworzenia jej pierwotnego wyglądu;
 - 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°; dopuszcza się dachy płaskie o pochyleniu do 12° na powierzchni do 10% całkowitej powierzchni połaci dachowych;
 - 8) pokrycie dachów dachówką w odcieniach czerwieni, na dachach płaskich dopuszcza się pokrycie papą w kolorze takim jak dachówka;
 - 9) materiały elewacyjne o naturalnej barwie takie jak: cegła, kamień, drewno oraz tynk w ciepłych odcieniach bieli.
3. Dla terenu elementarnego 1 UK, UT, stanowiącego obszar przestrzeni publicznej, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych z wyłączeniem tymczasowych obiektów wystawienniczych i namiotów na czas imprezy okolicznościowej;
 - 2) nakaz kształtowania przestrzeni komunikacyjnych oraz głównych wejść do budynków i wieży widokowej, jako przestrzeni bez barier architektonicznych;
 - 3) nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych; zakaz stosowania kostki betonowej oraz asfaltu;
 - 4) forma, materiały i kolorystyka elementów małej architektury oraz oświetlenia terenu jednorodnie dla całego terenu i skomponowane z architekturą budynków w jeden zespół architektoniczny;
 - 5) w zakresie lokalizacji reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam,
 - b) dopuszczenie wolnostojącej tablicy informacyjnej, związanej z działalnością usługową prowadzoną na terenie planu, o powierzchni maksymalnej 3,00 m² i wysokości do 2,00 m z materiałów takich jak: kamień i metal,

- c) dopuszczenie montażu tablic informacyjnych montowanych na ścianach budynków w formie liter i znaków przestrzennych wykonanych z metalu lub kamienia o łącznej powierzchni nie większej niż 1% powierzchni ściany, na której są montowane,
 - d) na czas imprez okolicznościowych o ściśle określonym czasie trwania, dopuszcza się stosowanie tablic informacyjnych i banerów, nietrwale związanych z gruntem o powierzchni maksymalnej 4,00 m i wysokości do 2,00 m;
- 6) nakaz wbudowania obiektów technicznych w budynki lub usytuowanie pod powierzchnią ziemi; dopuszcza się lokalizację obiektu technicznego na poziomie terenu w taki sposób, by nie był widoczny z głównych ciągów pieszych, placów oraz tarasu wieży widokowej;
 - 7) zagospodarowanie terenu biologicznie czynnego w formie zieleni niskiej, w sposób eksponujący bryłę budynków i podkreślający charakter miejsca jako polany leśnej; dopuszcza się zastosowanie zieleni średniej i wysokiej w celu przesłonięcia obiektu technicznego;
 - 8) zakaz grodzenia terenu;
 - 9) powiązanie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych z dojściami i alejkami leśnymi zlokalizowanymi poza granicami planu.
4. W zakresie zasad podziału dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia wynikające z celów określonych w przepisach odrębnych.
5. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących bez prawa rozbudowy i przebudowy do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z funkcją ustaloną w niniejszym planie.
6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej;
 - 2) zachowanie wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wycinkę krzewów i drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) sytuowanie budynków w odległości od koron drzew równej szerokości korony drzewa powiększonej o 20% tej szerokości.
7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:
- 1) dopuszczenie przebudowy oraz częściowej rozbiórki istniejących piwnic, a także ich nadbudowę;
 - 2) w miejscu dawnego amfiteatru należy zachować nawierzchnię i ukształtowanie terenu; dopuszcza się odtworzenie pierwotnego układu tarasowego ze schodami, murami oporowymi i koniecznymi dojściami;
 - 3) teren w całości znajduje się w granicach strefy „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) obowiązuje współdziałanie w zakresie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, w tym związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
 - b) prowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
8. W zakresie zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu poprzez ciągi komunikacji kołowej i pieszo-jezdnej w granicach planu oraz z przyległych dróg zlokalizowanych poza planem;
 - 2) zakaz realizacji miejsc postojowych;
 - 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą realizacji niezbędnych miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych w ilości 1 miejsce postojowe na każde 50 miejsc siedzących w sali audytoryjnej lecz nie mniej niż 5 miejsc.
9. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi na terenie planu sieciami oraz układem zewnętrznym;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie wód roztopowych z terenów utwardzonych oraz wód opadowych do:
 - a) zbiorników chłonno - odparowujących,

- b) na własny teren nieutwardzony z zastosowaniem urządzeń podczyszczających, pod warunkiem nie przekraczania chłonności terenu,
- c) za pomocą innych technologii;
- 5) zaopatrzenie w energię z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV;
- 6) zakaz budowy nowych linii napowietrznych;
- 7) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci teletechnicznej i telefonicznej;
- 8) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami: energia elektryczna, gaz, olej, energia słoneczna, indywidualne niskoemisyjne źródła;
- 10) obowiązek segregacji odpadów według grup asortymentowych i zbierania ich w miejscu powstawania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego z wywozem na składowisko odpadów;
- 11) dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przełożenie oraz ewentualną likwidację istniejących na terenie planu urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu;
- 12) dopuszcza się budowę i rozbudowę systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu ostrzegania służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 13) parametry sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa \varnothing 32 ÷ 100 mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 400 mm,
 - c) sieć gazowa średniego ciśnienia \varnothing 32 ÷ 150 mm,
 - d) sieć oświetleniowa, sieć elektroenergetyczna nn - 0,4 kV i SN – 15 kV.

Rozdział III PRZEPISY KOŃCOWE

- § 5. Ustala się stawkę 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.
- § 6. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXI/230/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicą Gdańską, granicą lasu komunalnego, ul. Słupską, ścianą lasu Góry Chełmskiej (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 46, poz. 995 oraz z 2009 r. Nr 17, poz. 690).
- § 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 8. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- § 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Stefan Turowski