

Uchwała Nr XXI/230/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 marca 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicą Gdańską, granicą lasu komunalnego, ul. Słupską, ścianą lasu Góry Chełmskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130; poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miejska w Koszalinie uchwała, co następuje:

Rozdział 1 USTALENIA WSTĘPNE

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/273/2004 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 września 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicą Gdańską, granicą lasu komunalnego, ulicą Słupską, ścianą lasu Góry Chełmskiej, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXXV/357/97 z dnia 5 września 1997 r. oraz zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXV/373/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicą Gdańską, granicą lasu komunalnego, ul. Słupską, ścianą lasu Góry Chełmskiej, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 99,29 ha, którego granice zaznaczono na rysunku w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu miejscowego są tereny zieleni miejskiej urządzonej i leśnej, rekreacji ogólnodostępnej zorganizowanej, usług publicznych i komercyjnych, parkingów oraz obsługa komunikacyjna z infrastrukturą techniczną.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000,
- 2) Załącznik nr 2 – wyrys ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalin,
- 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 o zasadach ich finansowania.

5. Plan miejscowy określa:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów,

- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 6) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2,
- 2) ustaleń szczegółowych, dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3,
- 3) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§3. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 2 **USTALENIA OGÓLNE**

§4. Na obszarze objętym planem miejscowym wydziela się następujące tereny elementarne o niżej określonych funkcjach i numerach:

- 1) **nr 1÷2 US** – tereny usług sportu i rekreacji,
- 2) **nr 3÷5 UK** – tereny usług kultu religijnego i kultury,
- 3) **nr 7÷8 KS** – tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 4) **nr 9÷14, 24÷25 KDD, KDW, KDR** – tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych i tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych,
- 5) **nr 15÷23, 26÷27 ZP, ZL** – tereny zieleni urządzonej i tereny lasów,

§5. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację budynków i obiektów będących w dobrym stanie technicznym, o wysokich walorach przestrzennych i architektonicznych,
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklam na całym obszarze planu,
- 3) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej,

§6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszcza się scalanie działek w granicach terenów elementarnych,
- 2) zakaz podziału terenów dróg w ich liniach rozgraniczających,
- 3) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

§7. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaloną w niniejszym planie funkcją, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących bez prawa nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, odbudowy.

§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zagospodarowanie terenów nie może zagrażać równowadze ekologicznej,
- 2) w rejonach występowania stanowisk roślin i zwierząt chronionych prawnie, oznaczonych na rysunku planu, obowiązek ich pozostawienia w naturalnym stanie,
- 3) cały obszar planu jest położony w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne – rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 5) zakaz dokonywania zmian w stosunkach wodnych.

§9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W granicach planu występują strefy – „A” ochrony konserwatorskiej zabytkowych obszarów i obiektów oraz strefa „WII” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, na których obowiązują następujące ogólne zasady:

1) Strefa „A” pełnej ochrony dobrze zachowanych układów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości. Obejmuje się nią obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji.

a) ścisłej ochronie podlega:

- historyczna kompozycja przestrzenna obszaru,
- zabytkowa zabudowa i istniejące elementy zagospodarowania terenu.

b) warunki ochrony:

- obowiązuje zachowanie i odtwarzanie historycznego układu przestrzennego oraz zachowanie zabudowy o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami niniejszego planu,
- zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (z dominantami),
- zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- zachowanie charakteru wnętrza krajobrazowo-architektonicznych,
- zachowanie placów oraz ciągów komunikacyjnych w ich obecnym przebiegu,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu,
- obowiązują procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków;

2) Strefa „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Strefa „WII” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków

a) obowiązujące rygory w strefie:

- zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków,
- uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez służbę ochrony zabytków. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.

- W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków. Właściciele, inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia służb ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, z wyprzedzeniem minimum 30-dniowym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Badania mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września.
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od konserwatora zabytków.

§10. 1. Ustala się zasady budowy układu komunikacyjnego oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) Projektowane tereny ciągów komunikacji kołowej i pieszo-rowerowej w obrębie planu miejscowego należy włączyć do istniejącej na styku z granicą planu sieci ulicznej,
- 2) Istniejące i projektowane ciągi komunikacji kołowej, pieszo-rowerowej i linowe w obrębie planu stanowią przestrzeń publiczną.

2. Ustala się klasyfikację dróg i ulic:

- 1) KDD – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej – obsługuje przylegające do niej tereny elementarne,
- 2) KDW – drogi wewnętrzne (niepubliczne) obsługujące poszczególne działki w terenach elementarnych,
- 3) KDR – ciągi publiczne pieszo-rowerowe – obsługują tereny elementarne na całym obszarze planu.

3. Ustala się zasady organizacji parkowania:

- 1) dla usług sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe na każde 500 m² zagospodarowanego terenu,
- 2) dla usług kultu religijnego i kultury – 10 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc siedzących w obiektach,
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na projektowanych parkingach,
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych na każdym parkingu.

§11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa o średnicy Ø 32 ÷ 150 mm,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 200 ÷ 400 mm,
- 3) sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 32 ÷ 150 mm,
- 4) sieć elektroenergetyczna NN – 0,4 kV i SN – 15 kV,
- 5) sieć oświetleniowa,
- 6) kanalizacja teletechniczna.

2. Parametry techniczne sieci należy uściślić na etapie projektów budowlanych.

3. Nowoprojektowane sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych w których możliwa jest lokalizacja projektowanego uzbrojenia miejskiego w powiązaniu z istniejącymi systemami inżynieryjnymi.

4. Dopuszcza się likwidację i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z systemu sieci miejskiej,
- 2) budowa systemów sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych do zainwestowania,
- 3) budowę zbiornika do celów naśnieżania stoku górskiego.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) budowa systemów sieci sanitarnej i deszczowej na terenach przeznaczonych do zainwestowania,
- 2) wody opadowe z terenów usługowych przed odprowadzeniem do sieci winny zostać podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych,

- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych na własny teren,
- 4) dopuszcza się do czasu zbudowania docelowego uzbrojenia szczelne zbiorniki bezodpływowe ścieków sanitarnych.

7. W zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się obowiązek segregacji według grup asortymentowych i zbierania ich w miejscu powstania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz wywóz na gminne składowisko odpadów.

8. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie obszaru siecią kablową SN – 15 kV oraz NN – 0,4 kV z wykorzystaniem istniejących linii napowietrznych i kablowych,
- 2) istniejące stacje transformatorowe w strefie „A” ochrony konserwatorskiej dyslokować w nowe obiekty kubaturowe jako stacje wbudowane,
- 3) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) prowadzenie linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg jako linii kablowych,
- 2) zakaz montowania instalacji urządzeń technicznych na obiektach zabytkowych.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) nowe sieci gazowe winny być realizowane jako średniociśnieniowe z redukcją ciśnienia na obiektach,
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci gazowych niskiego ciśnienia.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) możliwość realizacji potrzeb cieplnych w oparciu o paliwa: płynne i gazowe,
- 2) obsługa nowej zabudowy poprzez indywidualne źródła ciepła.

Rozdział 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§12. TERENY USŁUG

1. Ustalenia dla terenu o symbolu		1 US	Powierzchnia 11,50 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Teren usług sportu i rekreacji	
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się lokalizację trwałych obiektów turystycznych z towarzyszącymi usługami w tym gastronomicznymi, b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, krytych widowni, placów zabaw, wielofunkcyjnych boisk, lodowisk, basenów rekreacyjnych, zbiorników wody, urządzeń sportowych oraz tymczasowych obiektów do obsługi imprez masowych, c) dopuszcza się lokalizację masztów i wież widokowych w miejscu określonym na rysunku planu, d) dopuszcza się lokalizację wbudowanych stacji transformatorowych lub wolnostojących typu kontenerowego e) dopuszcza się urządzenie ciągów i alei spacerowych o nawierzchniach żwirowych. f) dopuszcza się prowadzenie tras saneczkowych po trasach określonych na rysunku planu, g) dopuszcza się prowadzenie tras narciarskich – maksymalnie dwóch oraz linowego wyciągu nadziemnego w obszarze określonym na rysunku planu, h) wytyczenie przebiegu tras narciarskich poprzedzone zostanie wykonaniem szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej pod względem występowania cennego drzewostanu uwzględniającą zakazy obowiązujące na terenie obszaru chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi zawartymi w rozdziale 2, § 8, i) nieprzekraczalna linia zabudowy obiektami kubaturowymi zgodnie z rysunkiem planu, j) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do obszaru wydzielonego nieprzekraczalną linią zabudowy do 75%, k) wysokość zabudowy do 12,50 m, nie dotyczy masztów i wież widokowych, l) ilość kondygnacji nadziemnych do 3 – trzecia w poddaszu, m) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia min. 25°, n) zakaz grodzenia terenu. 	
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu	
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	<ul style="list-style-type: none"> a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. 85%, b) istniejący drzewostan do zachowania, c) dopuszcza się uzasadnioną wycinkę w celu przeprowadzenia tras narciarskich, d) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8, e) teren częściowo w strefie W II ochrony archeologicznej, f) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – nr rej. 1204, z dnia 06.06.1986 r., g) obowiązują ustalenia konserwatorskie zawarte w rozdziale 2, § 9. 	

5)	Ustalenia komunikacyjne	obsługa z projektowanej drogi dojazdowej 9KDD oraz parkingu 8KS,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia terenu w projektowanej drodze dojazdowej 9KDD, b) dopuszcza się przebiegi sieci wodociągowej i energetycznej poza terenem drogi 9KDD, c) dopuszcza się wykonanie zbiornika na wodę o objętości do 1000 m ³ dla potrzeb zaśnieżania stoku

2. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 US		powierzchnia 1,71 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Teren usług sportu i rekreacji
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	a) istniejąca zabytkowa wieża wodociągowa o wartości zabytkowej chroniona ustaleniami planu, b) dopuszcza się jej adaptację oraz dobudowę poprzez łącznik komunikacyjny z przeznaczeniem dla funkcji gastronomiczno-rekreacyjnej, c) dopuszcza się instalowanie naciągów linowych do istniejącego drzewostanu, d) dopuszcza się urządzenie ciągów i alei spacerowych o nawierzchniach żwirowych. e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, f) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do obszaru wydzielonego nieprzekraczalną linią zabudowy do 90%, g) wysokość zabudowy do 5,0 m, h) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 1, i) dachy płaskie
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 90%, b) istniejący drzewostan do zachowania, c) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8, d) dla obiektów zabytkowych wymienionych w ppkt. 2 lit. a wprowadza się nakaz zachowania historycznego wyglądu budynków oraz prowadzenia działań mających na celu utrzymanie ich pierwotnej formy ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak: - forma i proporcja bryły obiektu, - kształt stropodachu i rodzaj pokrycia, - rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych, - rodzaj detalu architektonicznego. e) dla obiektów zabytkowych wymienionych w ppkt. 2 lit. a zakazuje się: - realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych z dopuszczeniem otworu umożliwiającego dobudowę łącznika komunikacyjnego, - ocieplania od zewnątrz elewacji ceglanych.

5)	Ustalenia komunikacyjne	obsługa z istniejącej ulicy Rolnej.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia terenu w przyległej do granic planu ulicy Słupskiej

3. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 UK powierzchnia 2,41 ha		
1)	Przeznaczenie terenu	Teren usług kultu religijnego i kultury
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> a) istniejące obiekty kultu religijnego bez prawa rozbudowy, b) istniejące relikty kultu religijnego do zachowania, c) dopuszcza się rewaloryzację, rekonstrukcję oraz rekompozycję zachowanych obiektów oraz ich fragmentów, d) zakaz lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych, e) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów gospodarczych, f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (jak: rzeźby, ławki, murki terenowe, place utwardzone) oraz urządzeń infrastruktury, g) przywrócenie drewnianych stopni dla schodów prowadzących na szczyt Góry Chełmskiej.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	<ul style="list-style-type: none"> a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 85%, b) istniejący drzewostan do zachowania, c) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8, d) teren w strefie A pełnej ochrony konserwatorskiej, e) teren w strefie W II częściowej ochrony archeologicznej, f) szczyt Góry Chełmskiej - stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - nr rej. 1204 z dnia 06.06.1986 r., g) istniejące relikty kultu religijnego o wartości zabytkowej chronione ustaleniami planu: <ul style="list-style-type: none"> - fundament kaplicy z XIII w. - fragment ściany kościoła z XV w. - fragment cokołu monumentu z 1829 r. - cmentarz z XIII wieku h) obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w rozdz. 2, § 9.
5)	Ustalenia komunikacyjne	<ul style="list-style-type: none"> a) obsługa z istniejących dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW, b) asfaltowe nawierzchnie istniejących dróg dojazdowych należy sukcesywnie wymieniać na nawierzchnie z kamienia naturalnego, c) zakaz parkowania, d) miejsca parkingowe na istniejącym parkingu 7KS,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia terenu w przyległych drogach.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu		4 UK	powierzchnia 0,81 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Teren usług kultu religijnego i kultury - pielgrzymkowe centrum kulturalno-edukacyjne.	
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> a) istniejąca wieża widokowa o wartości zabytkowej, b) dopuszcza się jej adaptację dla usług turystycznych, c) dopuszcza się przebudowę istniejących historycznych piwnic a także ich nadbudowę o jedną kondygnację o wysokości maksymalnej do 4,0 m, d) zapewnić wielofunkcyjne użytkowanie terenu dawnego amfiteatru dla funkcji zgromadzeń, e) forma nowej zabudowy współczesna o wysokim standardzie wykonczenia nawiązująca w zagospodarowaniu terenu do historycznego otoczenia oraz architektury zabytkowej wieży widokowej, f) istniejąca wolnostojąca stacja transformatorowa do likwidacji, g) dopuszcza się wyłącznie lokalizację wbudowanych stacji transformatorowych, h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, i) nieprzekraczalna linia lokalizacji amfiteatru zgodnie z rysunkiem planu, j) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do obszaru wydzielonego nieprzekraczalną linią zabudowy – do 95 %, k) wysokość zabudowy do 9,00 m, licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia, nie wyżej niż 141,50 m npm - nie dotyczy wysokości obiektów określonych w poz. c, l) sposób zagospodarowania placu w obrębie wejścia do istniejącej wieży oraz projektowanych obiektów powinien stanowić jednolitą płaszczyznę nie stwarzającą barier architektonicznych, h) ilość kondygnacji nadziemnych do dwóch, i) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia min. 25°, j) dopuszcza się dachy płaskie. 	
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu	
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	<ul style="list-style-type: none"> a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 40 %, b) istniejący drzewostan do zachowania, c) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8, d) teren w granicach strefy A pełnej ochrony konserwatorskiej, e) istniejący obiekt wieży widokowej o wartości zabytkowej w rejestrze zabytków nr rejestru 1235 z dn. 30.12.1992 r. f) teren w granicach strefy W II częściowej ochrony archeologicznej, g) obowiązują ustalenia konserwatorskie zawarte w rozdziale 2, § 9 	
5)	Ustalenia komunikacyjne	<ul style="list-style-type: none"> a) obsługa z istniejących dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW, b) zakaz parkowania, c) miejsca parkingowe na istniejącym parkingu 7KS. 	
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia terenu w przyległych drogach.	

5. Ustalenia dla terenu o symbolu		5 UK	powierzchnia 0,31 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Teren usług kultu religijnego i kultury - dopuszcza się zabudowę obiektami zamieszkania zbiorowego - klasztor	
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	a) dopuszcza się wyburzenia i przebudowę istniejącej zabudowy, b) forma zabudowy współczesna o wysokim standardzie wykończenia, c) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, d) dopuszcza się wyłącznie lokalizację wbudowanych stacji transformatorowych, e) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów gospodarczych, f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, g) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do pow. terenu elementarnego – do 27 %, h) wysokość zabudowy do 10,50 m, h) ilość kondygnacji nadziemnych do dwóch, i) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia min. 25°, j) dopuszcza się dachy płaskie	
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu	
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 65%, b) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8, c) teren w strefie A pełnej ochrony konserwatorskiej, d) teren w strefie W II częściowej ochrony archeologicznej, e) obowiązują ustalenia konserwatorskie zawarte w rozdz. 2, § 9.	
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) obsługa z istniejącej drogi wewnętrznej 10KDW oraz z projektowanej drogi dojazdowej 9KDD b) miejsca parkingowe – w kondygnacjach podziemnych	
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia terenu w przyległych drogach.	

§13. TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO

1. Ustalenia dla terenu o symbolu		7 KS	powierzchnia 0,33 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Tereny urządzeń transportu samochodowego - publiczny parking samochodów osobowych i autokarów.	
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	a) zakaz lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych z zastrzeżeniem w lit. b, b) nakaz lokalizacji obiektów sanitarnych, c) wysokość zabudowy do 5,0 m d) geometria dachu – dach kopertowy o kącie nachylenia min. 25°, e) zakaz utwardzania powierzchni parkingu masami bitumicznymi i betonowymi	
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu	
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej min. – 30 %, b) wody deszczowe wymagają podczyszczenia na terenie działki c) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8.	

5)	Ustalenia komunikacyjne	a) obsługa z istniejącej ulicy Słupskiej, b) dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych w ilościach do 60 pojazdów, c) dopuszcza się 3 miejsca parkingowe dla autokarów.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia terenu w przyległych ulicach.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu

8 KS powierzchnia 0,33 ha

1)	Przeznaczenie terenu	Tereny urzędzeń transportu samochodowego - publiczny parking samochodów osobowych.
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	a) zakaz lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych, b) zakaz utwardzania powierzchni parkingu masami bitumicznymi.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej min. – 30 %, b) wody deszczowe wymagają podczyszczenia na terenie działki c) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) dopuszcza się wjazd z drogi publicznej – ulicy Gdańskiej, b) dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych w ilościach do 70 pojazdów,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia terenu.

§14. TERENY KOMUNIKACJI

1. Ustalenia dla terenu o symbolu

9 KDD powierzchnia 1,32 ha

1)	Przeznaczenie terenu	Teren drogi publicznej (częściowo w przebiegu drogi leśnej) - klasy dojazdowej
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 10,0÷20,0m, zakończona placem manewrowo-postojowym o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu, b) przekrój: jedna jezdnia dwupasmowa o szer. 5,0 m, c) włączyć w istniejącą ulicę Słuską.
3)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej min. – 20 %, b) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych, c) istniejący drzewostan do zachowania, dopuszcza się uzasadnioną wycinkę pojedynczych egzemplarzy, d) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8, e) teren częściowo w strefie A pełnej ochrony konserwatorskiej, f) teren częściowo w strefie W II ochrony archeologicznej, g) obowiązują ustalenia konserwatorskie zawarte w rozdz. 2, § 9.
4)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających kompletu sieci infrastruktury technicznej

2. Ustalenia dla terenu o symbolu		10 KDW powierzchnia 0,15 ha 11 KDW powierzchnia 0,11 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Teren drogi wewnętrznej
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna: 3,0÷5,0m, zgodnie z rysunkiem planu, b) dopuszcza się zmianę nawierzchni jezdni z preferencją dla materiałów naturalnych, c) przekrój: jedna jezdnia jednopasmowa o szer. 2,5 m,
3)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8, b) tereny w strefie A pełnej ochrony konserwatorskiej, c) tereny częściowo w strefie W II ochrony archeologicznej, d) obowiązuje ustalenie w zakresie ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 2, § 9.
4)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) w liniach rozgraniczających przebiega istniejące uzbrojenie podziemne: - sieć wodociągowa o średnicy Ø100 ÷ 200 mm, - sieć elektroenergetyczna, oświetleniowa, - kanalizacja teletechniczna, b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu		12 KDR powierzchnia 0,66 ha 13 KDR powierzchnia 0,39 ha 14 KDR powierzchnia 0,58 ha 24 KDR powierzchnia 0,04 ha 25 KDR powierzchnia 0,20 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) obsługa z istniejącej ulicy Gdańskiej i Słupskiej, b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna 3,5÷12,0 m, c) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych.
3)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 95 %, b) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8.
4)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	W liniach rozgraniczających ciągu 14KDR dopuszcza się uzbrojenie podziemne: - sieć elektroenergetyczna, - sieć oświetleniową.

§15. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

1. Ustalenia dla terenu o symbolu		15 ZP powierzchnia 1,50 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Teren zieleni urządzonej - zieleń parkowa publiczna
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	a) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych w tym stacji transformatorowych typu kontenerowego poza granicą strefy A pełnej ochrony konserwatorskiej, b) stację transformatorową lokalizować wzdłuż drogi dojazdowej 9KDD z bezpośrednim do niej dostępem, c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości zabudowy do 3,5 m, d) geometria dachu – nachylenie połaci do 35°.

3)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 95%, b) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w rozdziale 2, § 8, c) teren częściowo w strefie A pełnej ochrony konserwatorskiej, d) teren częściowo w strefie W II ochrony archeologicznej, e) obowiązują ustalenia konserwatorskie zawarte w rozdz. 2, § 9.
4)	Ustalenia komunikacyjne	a) obsługa z istniejącej drogi leśnej oraz z projektowanej drogi dojazdowej 9KDD, b) dopuszcza się urządzenie ciągów i alei spacerowych o nawierzchniach żwirowych.
5)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) zasilanie w wodę i energię z projektowanej drogi dojazdowej 9KDD, b) przez teren przebiega istniejące uzbrojenie podziemne: - sieć elektroenergetyczna NN, c) w obszarze parku projektuje się: - sieć elektroenergetyczną, - sieć wodociągową.

§16. TERENY LASU

1.	Ustalenia dla terenu o symbolu	16 ZL powierzchnia 9,51 ha 17 ZL powierzchnia 2,57 ha 18 ZL powierzchnia 0,48 ha 19 ZL powierzchnia 4,01 ha 20 ZL powierzchnia 1,35 ha 21 ZL powierzchnia 7,21 ha 22 ZL powierzchnia 24,7 ha 23 ZL powierzchnia 15,95 ha 26 ZL powierzchnia 8,75 ha 27 ZL powierzchnia 2,43 ha
1)	Przeznaczenie terenu	Tereny lasów - zieleń leśna publiczna
2)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 95% b) zaleca się prowadzenie systematycznych zabiegów sanitarno – pielęgnacyjnych drzewostanu, c) na obszarach: 18ZL i 20ZL zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej, d) obowiązuje ustalenie w zakresie ochrony krajobrazu zawarte w rozdziale 2, § 8, e) zakaz lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych, f) dopuszcza się przeprowadzenie ciągów komunikacyjnych - ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchniach żwirowych, g) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych o powierzchni zabudowy do 2000 m ² w miejscach proponowanych lokalizacji polan rekreacyjnych na rysunku planu, h) dopuszcza się tymczasowych lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych o powierzchni zabudowy do 30 m ² poza miejscami proponowanych lokalizacji polan rekreacyjnych na rysunku planu, i) dopuszcza się lokalizację tymczasowych kabin sanitarnych w miejscach proponowanych lokalizacji polan rekreacyjnych

		na rysunku planu, j) tereny 16ZL, 22ZL i 23ZL częściowo w strefie A pełnej ochrony konserwatorskiej, k) tereny 16ZL, 17ZL, 22ZL i 23ZL częściowo w strefie W II ochrony archeologicznej, l) obowiązują ustalenia konserwatorskie zawarte w rozdz. 2, § 9.
3)	Ustalenia komunikacyjne	a) obsługa z istniejących ulic Gdańskiej, Słupskiej i Rolnej oraz projektowanej drogi 9KDD, b) obowiązuje zapewnienie przebiegu istniejących ciągów pieszych
4)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) zakaz prowadzenia infrastruktury sanitarnej i energetycznej.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§17. Na obszarze objętym planem tereny leśne o łącznej powierzchni 18,77 ha, decyzją znak: DRW-I-EN-6140-13/06 z dnia 28 czerwca 2006 r. uzyskały zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

§18. Ustala się następujące stawki procentowe 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 miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: UK – 30 %,
- 2) dla pozostałych terenów – 3 %.

§19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalin

§20. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta Koszalin.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Tomasz Czuczak