



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 24 grudnia 2012 r.

Poz. 3302

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 przeznaczonego 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 podstawowemu - 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) wykuszy 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 jednorodne 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 rozbiorczy 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 audytorijnej 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 $\varnothing 32 \div 100$ mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej $\varnothing 150 \div 400$ mm,
 - c) sieć gazowa średniego ciśnienia $\varnothing 32 \div 150$ 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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/389/2012
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 22 listopada 2012 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie, po zapoznaniu się z uwagą wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Pielgrzymkowo - Turystycznego na Górze Chełmskiej, ujętą w przedstawionym wykazie, stanowiącym integralną część dokumentacji formalno - prawnej prac planistycznych, nie uwzględnia uwagi.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego
Centrum Pielgrzymkowo – Turystycznego na Górze Chełmskiej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy złącznik do uchwały nr		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	01.10.2012 r.	osoba fizyczna	Pozostawić teren Góry Chełmskiej bez zmian. Mała kaplica znajdująca się na szczycie góry jest wystarczająca dla odwiedzających ją pielgrzymów. Obecne zagospodarowanie terenu odpowiada potrzebom wnioskodawcy natomiast proponowane zagospodarowanie Góry Chełmskiej zniszczy panującą tam atmosferę.	Cały obszar planu	Treść całego planu		+			Nie można uwzględnić uwagi gdyż przedmiotem planu jest umożliwienie zmiany zagospodarowania terenu Góry Chełmskiej w sposób wnioskowany przez właściciela terenu. Przyjęcie uwagi byłoby równoznaczne z odrzuceniem wniosku inwestora o zmianę planu.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/389/2012
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 22 listopada 2012 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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 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 przepisami o samorządzie gminnym. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.