

## UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr LXVI/942/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 sierpnia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Monte Cassino-Fałata” w Koszalinie. Projekt planu obejmuje swoim zasięgiem obszar o powierzchni 1,9708 ha, położony przy zbiegu ulicy Juliana Fałata i Alei Monte Cassino, w sąsiedztwie Jednostki Państwowej Straży Pożarnej.

Przed podjęciem ww. uchwały, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykonano analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, ustalając niezbędny zakres prac planistycznych w kontekście definiowanej problematyki.

Analiza wykazała potrzebę zaktualizowania obowiązującego na przedmiotowym obszarze planu miejscowego w zakresie zmiany przeznaczenia terenu i związanych z nim parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Wymagana zmiana obowiązującego planu nie naruszy spójności aktu planowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. Stwierdzono również, iż sporządzenie nowego planu miejscowego we wskazanym wyżej zakresie jest zasadne w kontekście interesu publicznego.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Prezydent Miasta Koszalina sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając założenia uchwały inicjującej oraz wnioski organów opiniujących i uzgadniających oraz treść wniosku instytucji będącej inicjatorem przystąpienia do zmiany planu. Projekt planu uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Treść projektu planu obejmuje określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustanowienie pięciu terenów o zróżnicowanych funkcjach. Dla poszczególnych terenów zostały określone zasady zagospodarowania terenu i sposobu kształtowania zabudowy umożliwiające efektywną organizację przestrzeni i realizację budynków o gabarytach dostosowanych do kontekstu przestrzennego. Biorąc pod uwagę istniejący sposób użytkowania terenu oraz potrzeby komunikacyjne terenów wokół obszaru planu, wyznaczono ciąg pieszy i ciąg pieszo-rowerowy.

#### **Potrzeby zrównoważonego rozwoju:**

Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez umożliwienie realizacji usług publicznych o charakterze ogólnomiejskim na terenach położonych w centrum miasta, o dobrym dostępie komunikacyjnym, w myśl koncepcji miasta zwartego. Na terenie usługowym został wprowadzony obowiązek urządzenia miejsc dla rowerów, w celu zwiększenia dostępności dla środków transportu przyjaznych dla środowiska. W planie dopuszczono możliwość zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną z indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słoneczną oraz urządzeń trigeneracji lub kogeneracji w celu ograniczenia emisji gazów

cieplarnianych. Dopuszczono także retencjonowanie wód opadowych w celu ich gospodarczego wykorzystania oraz ograniczenia negatywnego wpływu nowej zabudowy na zasoby wodne.

#### **Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych została zapewniona poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i wskaźników urbanistycznych, w tym ograniczenie wysokości budynków oraz innych obiektów budowlanych w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy. W celu ochrony krajobrazu, na obszarze planu ustanowiono zakaz realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, zaś możliwość lokalizacji paneli fotowoltaicznych została ograniczona do dachów budynków.

#### **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz złóż kopalin:**

Na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych ani chronione gatunki zwierząt i roślin. W celu ochrony środowiska wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów. W granicach planu nie występują obszary chronione akustycznie w myśl rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie Prawa Ochrony Środowiska (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.). W planie dopuszczono możliwość retencjonowania wód opadowych w celu ich gospodarczego wykorzystania. Znajdujący się na terenie działki 244/3 w obrębie 0018 kolektor deszczowy został uwzględniony w ustaleniach planu, poprzez wprowadzenie wymagania zapewnienia funkcjonalności infrastruktury technicznej na terenach położonych w granicach planu i poza nim, w przypadku konieczności przebudowy lub likwidacji istniejącej infrastruktury.

#### **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz 2240) oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

W projekcie planu wprowadzono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, architektonicznych i przestrzennych zapewniających dostępność budynków oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu dla użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami, osób starszych oraz osób z wózkami dziecięcymi. Wprowadzono również obowiązek urządzania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie usługowym.

#### **Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności i potrzeby interesu publicznego**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Granice projektowanego planu miejscowego pokrywają się z granicami działki ewidencyjnej nr 244/3 w obrębie 0018, która jest własnością gminy. Działka zlokalizowana jest w centralnej części miasta, posiada pełne uzbrojenie oraz bezpośredni dostęp do dróg publicznych stanowiących szkielet komunikacyjny miasta, w związku z czym umożliwienie realizacji usług ogólnomiejskich znajduje uzasadnienie ekonomiczne. Usługa – stacja pogotowia ratunkowego stanowi cel publiczny służący ochronie

zdrowia i życia mieszkańców miasta. Istniejąca funkcja parkingu została utrzymana na części obszaru planu z uwagi na potrzeby parkingowe mieszkańców sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej, szkoły muzycznej i stadionu sportowego.

#### **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W zakresie potrzeb bezpieczeństwa i obronności państwa oraz ochrony przeciwpożarowej w projekcie planu wprowadzono nakaz realizacji obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych oraz nakaz zachowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb obrony cywilnej z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, relokacji lub likwidacji pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów.

#### **Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, które określone zostały w §10. Ustalenia projektu planu nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych w obszarze objętym planem.

#### **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zgodnie z procedurą wskazaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, informacja o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz możliwości składania wniosków została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie oraz na tablicach ogłoszeń urzędu.

#### **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Na obszarze planu nie występują obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

### **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32. ust. 1 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. W harmonogramie prac planistycznych na lata 2023 – 2027, stanowiącym załącznik do oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Koszalin, przyjętej uchwałą Nr LII/800/2022 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 października 2022 r. sporządzanie niniejszego planu ujęte zostało do realizacji na lata 2023-2024. Niniejszy projekt planu stanowi realizację powyższych założeń zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Ustalenia projektu przedmiotowego planu uwzględniają zasadę uniwersalnego projektowania (ust. I niniejszego uzasadnienia), o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2240).

### **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Realizacja ustaleń planu powinna pozytywnie wpłynąć na dochody miasta z tytułu sprzedaży gruntów i podatku od nieruchomości, ze względu na wprowadzenie w granicach terenu 1U usług ogólnomiejskich.

## **Podsumowanie**

Projekt planu miejscowego realizuje postanowienia uchwały inicjującej, wprowadza ustalenia umożliwiające realizację celów wskazanych we wniosku o sporządzenie planu, wniosków, uzgodnień i opinii właściwych organów wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 i 16 ust. 2 oraz procedurą planistyczną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętym Uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. Uchwalenie planu umożliwi zagospodarowanie terenów położonych w jego granicach zgodnie z potrzebami właściciela terenu, z poszanowaniem interesu publicznego i zachowaniem ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy.