

## UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr LXI/872/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ulicy Bojowników o wolność i demokrację. Projekt planu obejmuje swoim zasięgiem obszar o powierzchni 251,2988 ha, wyznaczony przez ul. Morską, Bojowników o wolność i demokrację, drogę krajową S6 oraz linię kolejową nr 402.

Zgodnie z 14 ust. 5 ustawy przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 obowiązujących na przedmiotowym obszarze planów miejscowych, w zakresie:

- uwzględnienia w zasadach zagospodarowania terenów ograniczeń wynikających z realizacji drogi ekspresowej S6 o przebiegu innym niż ustalono w studium,
- zawężenia niektórych pasów drogowych zgodnie z wielobranżową koncepcją drogową, która została opracowana w celu określenia właściwych parametrów dróg zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- aktualizacji ustaleń planistycznych względem obowiązujących obecnie przepisów prawa.

Zgodnie 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. przeważająca powierzchnia objętego projektem planu znajduje się w jednostkach funkcjonalnych oznaczonych symbolami: W.05cP/U, W.05b.P, W.05d.P, dla których głównym kierunkiem rozwoju terenu są funkcje: produkcyjna, magazynowa, składowa i usługowa. W granicach jednostki W.05cP/U dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego wielkopowierzchniowego. Projekt planu uwzględnia kierunki rozwoju każdej z jednostek planistycznych oraz ustalone w ich granicach wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. W wyniku analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań 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., stwierdzono możliwość dokonania zmiany zapisów obowiązujących planów bez naruszenia zasady spójności dokumentów planistycznych. Stwierdzono również, iż sporządzenie nowego planu miejscowego we wskazanym wyżej zakresie jest zasadne w kontekście zabezpieczenia słusznego interesu właścicieli nieruchomości położonych w obszarze wskazanym do sporządzenia planu.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.**

Prezydent Miasta Koszalina sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając założenia uchwały inicjującej oraz wnioski organów opiniujących i uzgadniających a także wnioski innych osób prawnych i fizycznych. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zapisami studium i obowiązującymi przepisami prawa, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres merytoryczny projektu planu obejmuje ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenów przeznaczonych pod produkcję, magazyny, usługi i infrastrukturę techniczną, w tym sieci przesyłowe wysokiego napięcia a także terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług położonych w północno- wschodniej części terenu objętego projektem planu. W granicach projektu planu wyznaczono tereny zieleni naturalnej oddzielającej tereny przemysłowe od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej za południową granicą planu.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów uwzględniono ograniczenia wynikające z występowania w terenie napowietrznych sieci wysokiego napięcia 110kV i 400kV oraz drogi krajowej klasy ekspresowej S6 przebiegającej poza granicami planu, wzdłuż jego północno zachodniej granicy.

Projekt planu uwzględnia zapisaną w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, przyjętą uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r., inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tj. modernizację i elektryfikację linii kolejowej nr 402 (Goleniów-Koszalin). Od strony południowej planu wyznaczono granice terenu inwestycji wraz ze strefą od tego obszaru, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu. Granice terenu kolejowego zostały wyznaczone zgodnie z wytycznymi dokumentacji przedprojektowej dla projektu „Prace na ciągu transportowym Trójmiasto – Szczecin na odc. Słupsk – Szczecin Dąbie przez Koszalin – Stargard / Kołobrzeg – Goleniów obejmującym linie kolejowe nr 202, 351, 401 i 402” realizowanej przez PKP Polskie Linie Kolejowe.

Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla poszczególnych terenów elementarnych oraz ustalenia ogólne projektu uchwały uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury z poszanowaniem istniejących zasad zagospodarowania terenu, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ale także ograniczeń, o których mowa wyżej.

Wyznaczając granice i określając przeznaczenie terenów, wzięto pod uwagę dotychczasowy, ustalony w obowiązujących planach podział funkcjonalny z uwzględnieniem zwiększenia powierzchni terenów inwestycyjnych o powierzchnie wyłączone z pasów drogowych, zawężonych zgodnie z wielobranżową koncepcją drogową sporządzoną dla przedmiotowego terenu. W wyniku zawężenia pasów drogowych do racjonalnych parametrów, umożliwiających wyposażenie dróg zgodnie z przeznaczeniem oraz poprowadzenie sieci uzbrojenia terenu obsługujących tereny sąsiednie, uzyskano tereny o łącznej powierzchni ponad 15 ha. Przesądając o przeznaczeniu terenu oraz ustalając zasady zagospodarowania i zabudowy, wzięto pod uwagę interes prywatny jak i publiczny, walory ekonomiczne i prawo własności. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zasadniczo stanowią powtórzenie wskaźników ustalonych w obowiązujących planach.

Celem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego w południowej części planu przy granicy z terenem kolejowym, w miejscu gdzie powstać ma przystanek kolejowy w ramach przedsięwzięcia, o którym mowa na wstępie niniejszego rozdziału, wyznaczono teren przeznaczony pod lokalizację centrum przesiadkowego obsługującego zarówno pracowników strefy jak mieszkańców położonego poniżej południowej granicy planu osiedla mieszkaniowego. W granicach pasów drogowych dróg publicznych klasy zbiorczej i lokalnej uwzględniono lokalizację zatok postojowych dla przystanków komunikacji miejskiej oraz realizację ścieżek rowerowych. W pozostałych pasach drogowych dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w zależności od potrzeb.

Obszar objęty projektem planu stanowi w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną stanowiącą główną strefę przemysłową miasta. Teren jest w większości zabudowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną umożliwiającą realizację zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania. Niemniej w oparciu o ustalenia niniejszego planu możliwa będzie realizacja zabudowy stanowiącej uzupełnienie zabudowy istniejącej oraz realizacja nowych inwestycji publicznych istotnych dla rozwoju miasta tj. budowa zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii na terenie 1 P-PS-IO oraz budowa kolejnego w mieście centrum przesiadkowego na terenie 1KO-Z. Inwestycje te wpisują się w Strategię Rozwoju Koszalina - cel I inteligentnego zrównoważonego miasta - poprzez usprawnienie systemu gospodarki odpadami, ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza i podnoszenie atrakcyjności oferty usług transportu publicznego.

W § 7 pkt 2 projektu planu ustalono nakaz stosowania na terenach przestrzeni publicznych rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, o których mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240), z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych.

W § 5 uwzględniono wymagania organów opiniujących projekt planu z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach sporządzanego planu nie występują formy ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem kruszczyka szerokolistnego, którego stanowiska zinwentaryzowano na terenie oznaczonym symbolem 1P-PS-IO. Gatunek tej rośliny objęty jest prawną ochroną częściową. W związku z powyższym do ustaleń planu wprowadzono zasady postępowania w przypadku kolizji planowanej inwestycji ze stanowiskami tej rośliny.

W celu ochrony interesów użytkowników terenu, w tym prawa do ochrony zdrowia, ustalenia tego paragrafu zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii, instalacji do produkcji, magazynowania i dystrybucji paliw na terenie oznaczonym symbolem 1P-PS-IO, instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i linii kolejowych.

Wyznaczono dwa tereny podlegające ochronie przed hałasem tj. teren oznaczony symbolem 1MW-U jako teren mieszkaniowo-usługowy oraz 7U jako teren zamieszkania zbiorowego.

Ponadto wskazano, iż w przypadku emisji hałasu przekraczającej wartości dopuszczalne dla terenów chronionych akustycznie, nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu związaną z działalnością zakładu do wartości określonych w przepisach odrębnych. W celu polepszenia mikroklimatu i walki z suszą fizjologiczną przyjęto nakaz realizacji minimum 1 drzewa na każde pełne 15 realizowanych miejsc postojowych. Zasady kształtowania krajobrazu, zawarte w ustaleniach poszczególnych terenów, ustalają realizację wraz z inwestycjami budowlanymi odpowiedniej ilości terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w ustaleniach szczegółowych. W pkt 8 zawarto ustalenia z zakresu gospodarowania odpadami.

W granicach sporządzanego planu występuje strefa W-III organicznej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których w §6 ustaleń ogólnych planu zawarto zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W §7 zawarto ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego. Wyznaczone zostały teren publiczne drogowe, obsługi komunikacji oraz tereny zieleni. W §8 zawarto zasady podziałów geodezyjnych, przy czym nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. W §10 i §11 zawarto zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej, w tym wskazano powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układami komunikacyjnym poza jego granicami oraz obowiązek realizacji miejsc postojowych dla osób wyposażonych w kartę parkingową w ilości obliczonej wg ustalonego wskaźnika. Ustalenia z zakresu budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych w obszarze objętym planem.

Plan w §12 zawiera ustalenia z zakresu zasad tymczasowego zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenie płytowego zagospodarowania dróg do czasu realizacji w układzie docelowym oraz możliwość lokalizacji obiektów namiotowych na terenach przemysłowych.

W §13 zawarto ustalenia wynikające z potrzeb bezpieczeństwa i obronności państwa oraz ochrony przeciwpożarowej.

Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe, tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów, rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji, obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, pomniki zagłady i tereny zamknięte.

Zgodnie z procedurą, określoną w art.17 ustawy, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa – stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. W ramach powyższej procedury opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza wykazała, iż skutkiem wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko będzie zajmowanie wolnych od zabudowy powierzchni pod zainwestowanie kubaturowe i infrastrukturalne. Wprowadzenie nowego zagospodarowania produkcyjno-

usługowego i infrastrukturalnego na terenach dotychczas niezabudowanych przyczyni się do kompleksowej zmiany środowiska przyrodniczego. Nastąpią nieuniknione negatywne przemiany, w tym zniszczenie struktury pokrywy glebowej, likwidacja części szaty roślinnej, przekształcenia krajobrazu, zmiany stosunków wodnych. W wyniku realizacji ustaleń planu powstaną uciążliwości stałe: emisja zanieczyszczeń do atmosfery i do gruntu, wzrost poziomu hałasu. Niekorzystne dla większości komponentów środowiska przyrodniczego zmiany będą jednocześnie korzystne z punktu widzenia rozwoju działalności człowieka. Oddziaływanie na środowisko związane z realizacją (etap inwestycyjny), a następnie funkcjonowaniem obiektów będzie zróżnicowane w zależności od rodzaju i intensywności zagospodarowania terenów. Realizacja ustaleń projektu planu w jego granicach doprowadzi do znaczących zmian struktur środowiska przyrodniczego, zwiększając jego antropizację. W analizowanym dokumencie zawarte zostały ustalenia regulujące zasady zapobiegania lub ograniczania negatywnych oddziaływań na środowisko, istotne ze względu na projektowane przeznaczenia poszczególnych terenów elementarnych. Analiza skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu będzie przeprowadzana zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w zakresie kontroli stanu środowiska w ramach państwowego systemu monitoringu środowiska. Oddziaływania na środowisko, wynikające z realizacji ustaleń planu, będą miały zasięg lokalny. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z ustawową procedurą na etapie sporządzania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa poprzez obwieszczenia i ogłoszenia zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu i na tablicach informacyjnych w siedzibie Urzędu Miejskiego, zawiadamiające kolejno o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, o możliwości składania wniosków. Prezydent rozstrzygając o uwzględnieniu wniosków, ważył interes publiczny i interesy prywatne, mając na uwadze prawo własności, ale także ochronę interesów publicznych przez kształtowanie w sposób zrównoważony zasad zagospodarowania terenu wynikający z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięte zostały pod uwagę wnioski instytucji i jednostek branżowych wskazanych przez ustawodawcę oraz obowiązujące przepisy prawa.

## **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 Koszalina, 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240).

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

Realizacja ustaleń planu wpłynie pozytywnie na dochody miasta z tytułu sprzedaży gruntów i podatku od nieruchomości związanych ze sprzedażą 15 ha gruntu wyłączonych z pasów drogowych i przyłączonych do terenów przemysłowych na polepszenie zagospodarowania poszczególnych działek. Sprzedaż ww. terenów przyniesie realny dochód dla budżetu miasta jednak zysk ze sprzedaży gruntów rozłożony zostanie w czasie i zależeć będzie od popytu kupujących.

W wyniku uchwalenia sporządzanego planu podstawowe przeznaczenie terenów będzie w znacznej mierze zbieżne z dotychczasowym przeznaczeniem i sposobem użytkowania. Nieruchomości na obszarze objętym planem są już bowiem w większości zagospodarowane. Możliwe będzie jednak kształtowanie na nich nowej zabudowy. W związku z powyższym nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Ze względu na wykształconą strukturę funkcjonalno- przestrzenną i niemal w pełni zrealizowane uzbrojenie terenu nie przewiduje się znaczącego wpływu na wydatki związane z realizacją zadań własnych gminy z zastrzeżeniem, iż koszty związane z realizacją zakładanego na terenie 1KO-Z centrum przesiadkowego

i ewentualnego parkingu dla samochodów ciężarowych wpłynie na zwiększenie wydatków, które zależą od przyjętych rozwiązań projektowych.

### **Podsumowanie**

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 i 16 ust. 2 oraz procedurą planistyczną, określoną w art. 17 ustawy, 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 poszczególnych właścicieli i użytkowników działek, z poszanowaniem interesu publicznego i zachowaniem ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy.