

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, z 2026 r. poz. 24).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z uchwałą Nr XIII/153/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Zachód” w Koszalinie. Projekt planu obejmuje swoim zasięgiem obszar o powierzchni 2,3710 ha ograniczony do części lądowej, położony w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Jamno w północno- zachodniej części miasta na osiedlu Jamno-Łabusz.

Przed podjęciem ww. uchwały, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy wykonano analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, ustalając niezbędny zakres prac planistycznych w kontekście definiowanej problematyki.

Analiza wykazała zasadność sporządzenia miejscowego planu na przedmiotowym obszarze z uwagi na potrzebę dostosowania jego ustaleń dla realizacji budowy przedsięwzięcia pn. „Centrum Przesiadkowe Jamno” w Koszalinie przy ulicy Promowej.

Na etapie sporządzania projektu planu został uchwalony plan ogólny miasta Koszalina przyjęty Uchwałą Nr XXVI/293/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 18 grudnia 2025 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2026 r. poz. 124). Projekt planu jest zgodny z ww. planem ogólnym.

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

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, Prezydent Miasta Koszalina wziął pod uwagę interes publiczny, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta Koszalina objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w planie ogólnym miasta Koszalina, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu uwzględnił wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Projekt planu określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów o różnych funkcjach. W granicach sporządzanego planu wyznaczono tereny zabudowy usługowej, w tym usług turystyki, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, obsługi podróżnych oraz tereny komunikacji publicznej – droga zbiorcza, droga lokalna i droga dojazdowa.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów uwzględniono ograniczenia wynikające z występowania:

- strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- wału przeciwpowodziowego.

Wymienione wyżej przeznaczenia mieszczą się w profilach funkcjonalnych stref planistycznych obejmujących poszczególne tereny projektu planu. W granicach planu miejscowego plan ogólny wyznacza strefy zieleni i rekreacji, usług oraz wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dla ww. zabudowy zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz

parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego tj.: określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów budynków, wskaźników intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

Zgodnie z art. 13e w gminnym katalogu stref planistycznych określa się wskaźniki urbanistyczne. Zgodnie z ust. 3 pkt 1 dla strefy planistycznej zieleni i rekreacji dopuszcza się określenie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Plan ogólny dla stref zieleni i rekreacji położonych w granicach sporządzanego planu miejscowego ograniczył się do wyznaczenia wyłącznie obligatoryjnego, wymaganego art. 13e ust. 2 pkt 3, wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalone w projekcie planu miejscowego wskaźniki maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy nie przekraczają wskaźników określonych w planie ogólnym w strefach, w których takie wskaźniki zostały określone. Ustalone w projekcie planu miejscowego wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie są mniejsze niż minimalne określone dla danej strefy planistycznej. Natomiast wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu miejscowego, zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy nie jest elementem podlegającym sprawdzeniu w zakresie zgodności z planem ogólnym.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez umożliwienie realizacji usług turystyki, sportu i rekreacji oraz obsługę podróży zlokalizowanych na zakończeniu ulicy Promowej oraz w sąsiedztwie przystani jeziora Jamno. Ich celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, służących zarówno mieszkańcom, a także przyjezdnym. W planie dopuszczono możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słoneczną lub wiatru oraz urządzeń trigeneracji lub kogeneracji w celu ograniczenia emisji gazów cieplarnianych. W planie dopuszczono odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. W planie dopuszczono możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych, bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych z tego zakresu.

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. Linie zabudowy poprowadzone na terenach oznaczonych symbolami 1UT-US-ZP oraz 1UT-KOO umożliwiają szeroki wgląd na jezioro od strony ulicy Promowej. Lokalizacja promenady nad jeziorem umożliwi użytkownikom terenu szeroką percepcję terenów zieleni i jeziora.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Projekt planu obejmuje obszar, na którym wprowadzono:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji,
- zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem obiektów rekreacyjnych, gastronomicznych i sanitarnych zlokalizowanych w związku z imprezami sezonowymi,
- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody,
- zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe należy realizować z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci ogólnomiejskiej kanalizacji deszczowej,
- zaopatrzenie w ciepło poprzez wszystkie rodzaje systemów grzewczych, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne, z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach opracowania planu miejscowego występuje strefa częściowej ochrony stanowiska archeologicznego objętego ochroną konserwatorską. Projekt planu uwzględnia wymagania w tym zakresie poprzez wprowadzenie w § 6 ustaleń określających zasady ich ochrony oraz oznaczenie na rysunku projektu planu miejscowego.

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. Wprowadzono również obowiązek urządzania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni, 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 brał pod uwagę interes publiczny, analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

- wykorzystano walory ekonomiczne terenu objętego projektem planu poprzez jego przeznaczenie pod zabudowę usługową i komunikację publiczną, określenie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnej ilości miejsc parkingowych,
- w projekcie planu uwzględniono istniejącą strukturę własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów w racjonalny i możliwie elastyczny sposób, pozwalający na realizację szerokiego wachlarza inwestycji usługowych i transportowych,
- potrzeby interesu publicznego poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego niniejszym planem, obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz w nawiązaniu do obszaru sąsiadującego planu miejscowego.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu uwzględnia potrzeby obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej poprzez projektowanie i realizację obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

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, które określone zostały w § 15. Projekt planu umożliwi realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojazdów i dojazdów, miejsca do parkowania i komunikację, stacji transformatorowych.

W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności ustalono realizację zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego w granicach miasta Koszalina, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100.

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, na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Koszalina oraz na tablicach ogłoszeń urzędu w dniu 25 marca 2025 r.

W dniach od do odbyły się konsultacje społeczne. Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji oraz informujące o sposobie, miejscu i terminie ich prowadzenia, a także o możliwości zapoznania się z projektem planu udostępnionym zarówno na stronie internetowej, jak i w siedzibie urzędu, zamieszczone zostały:

- na stronie internetowej urzędu (<https://koszalin.pl>),
- na stronie biuletynu informacji publicznej urzędu, oraz w prasie lokalnej;
- na tablicy ogłoszeń urzędu.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

- 1) zbieranie uwag w terminie od do
- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu o godzinie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie przy ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, w sali nr 300;
- 3) dyżury projektanta w dniach oraz w godzinach od 14:00 do 17:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie przy ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, w pokoju

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

Niniejszy projekt planu stanowi realizację założeń uchwały inicjującej i jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. 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 nie zostało przewidziane. Niemniej wspomniana wyżej uchwała wskazuje na możliwość inicjowania procedur planistycznych niezależnie od ustalonego harmonogramu z uwagi na bieżące potrzeby miasta. W dobrze pojętym interesie miasta leży utworzenie na obszarze objętym niniejszym planem centrum przesiadkowego dla podróżnych w tym turystów i mieszkańców miasta dlatego też została podjęta uchwała o zmianie obowiązującego planu, który ogranicza w istotny sposób zamierzoną inwestycję

Ustalenia projektu przedmiotowego planu uwzględniają zasadę uniwersalnego projektowania (ust. 1 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). poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnymi ograniczeniami oraz osób starszych które zawarte zostały w § 7 oraz ustalając obowiązek wyznaczenia określonej ilości miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, co zapisano w §14 pkt 5.

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

Wpływ ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Miasta Koszalin polega na poniesieniu kosztów realizacji zadań własnych gminy określonych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym kosztów realizacji sieci infrastruktury komunalnej i drogowej.

Natomiast realizacja poszczególnych inwestycji w ramach ustaleń planu przyniesie realny dochód zarówno z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej, które powinny zrównoważyć koszty realizacji zadań własnych na przestrzeni kolejnych lat.

Podsumowanie

Projekt planu miejscowego realizuje postanowienia uchwały inicjującej Nr XIII/153/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 stycznia 2025 r.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 i 16 oraz procedurą planistyczną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z ustaleniami planu ogólnego miasta Koszalina przyjęty Uchwałą Nr XXVI/293/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 18 grudnia 2025 r.

Uchwalenie planu umożliwi zagospodarowanie terenów położonych w jego granicach zgodnie z oczekiwaniami i potrzebami właścicieli terenów i ich użytkowników, z poszanowaniem interesu publicznego i zachowaniem ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy.