



Koszalin, dnia 30 października 2024 roku

A-II-4.6733.15.2024.KK

## DECYZJA NR 19/2024

### O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 3, art. 54 i art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) w związku z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o., reprezentowanego przez pełnomocniczkę Monikę Machniewską, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie kanalizacji do odwodnienia zbiorników wyrównawczych na Górze Chełmskiej w Koszalinie, na terenie działki nr 324/2 w obrębie ewidencyjnym 0032,

### USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie kanalizacji do odwodnienia zbiorników wyrównawczych na Górze Chełmskiej w Koszalinie, na terenie działki nr 324/2 w obrębie ewidencyjnym 0032.

#### A. Rodzaj inwestycji: obiekty infrastruktury technicznej.

Planowana inwestycja w części przechodzi przez teren objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie, przyjętym Uchwałą Nr XXX/513/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2021 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 23 kwietnia 2021 r. poz. 1700). Dla inwestycji przechodzącej przez miejscowy plan stosuje się ustalenia tego planu i nie wydaje się decyzji z uwagi na art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże planowana inwestycja stanowi całość zamierzenia budowlanego i jest nierozdzielna.

#### B. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- działka numer 324/2 w obrębie ewidencyjnym 0032** - nieruchomość w części stanowi tereny przemysłowe (Ba) i tereny różne (Tr), dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

##### 2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 757) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,



- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54) wraz z przepisami wykonawczymi.

**C. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Odległości projektowanej sieci i urządzeń od sieci oraz urządzeń i obiektów istniejących oraz od granic działek projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami przy zastosowaniu minimalnych koniecznych parametrów.
2. Należy oszczędnie wykorzystać teren przedmiotowej działki, aby zapewnić możliwość lokalizacji brakujących sieci uzbrojenia terenu.
3. Szczegółowe warunki i wymagania dotyczące inwestycji muszą być zgodne z obowiązującymi odległościami od budynków, obiektów i sieci oraz uzyskanymi warunkami technicznymi. Szczególną uwagę, należy zwrócić na zachowanie wymaganych odległości przy zbliżeniach i skrzyżowaniach projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się wykorzystanie, rozbudowę, przebudowę oraz ewentualną rozbiórkę istniejącego, na terenie przedmiotowej działki uzbrojenia i urządzeń budowlanych.

**D. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Inwestycja musi spełniać wymagania przepisów regulujących ochronę środowiska i ochronę zdrowia ludzi.
2. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju wynikającego z wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska - w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji wymagane jest: oszczędne korzystanie z terenu, uwzględnienie przepisów ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, stosowania rozwiązań, które ograniczają zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia, nie powodowanie przekroczenia standardów emisyjnych oraz pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.
3. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom. W przypadku kolizji planowanego przebiegu sieci kanalizacji odwadniającej z istniejącymi drzewami należy stosować odpowiednie rozwiązania techniczne jak przeciski w celu ich pozostawienia.
4. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszaru objętego programem Natura 2000 (potencjalny specjalny obszar ochrony siedlisk pn. „Bukowy Las Górki” – kod PLH 320062) i nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki”, z uwagi na odległość przedsięwzięcia od ww. obszaru Natura 2000 oraz zakres przewidywanych prac.
5. Teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, którego celem powołania jest ochrona wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, jak również krajobrazowych, na którym obowiązują zakazy wprowadzone Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 roku, poz. 2091).





**E. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

1. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 125, Koszalin.

**F. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Włączenie projektowanego odcinka sieci kanalizacji do istniejącej sieci w ulicy Leśnej na działce nr 687/1 w obrębie ewidencyjnym 0019 oraz w działce 324/4 w obrębie ewidencyjnym 0023 przebiegające do istniejącego kanału deszczowego Dn 500.
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną – dla potrzeb budowy zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących urządzeń zasilania po uzyskaniu stosownego zezwolenia od administratora urządzeń lub z własnych agregatów prądotwórczych.
3. Utylizacja odpadów – wszystkie odpady powstające w fazie budowy i eksploatacji inwestycji należy segregować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Obsługa komunikacyjna – z wykorzystaniem istniejącej dostępności i obsługi komunikacyjnej.
5. Pozostałe media: nie dotyczy.

**G. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, a ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
3. Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane - obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
4. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektów).
5. Inwestycję należy projektować przy zachowaniu oszczędnego korzystania z terenu.

**H. Ustalenia dotyczące terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych:**  
nie dotyczy.

**I. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

1. Oznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**U Z A S A D N I E N I E**

Wnioskiem z dnia 22 sierpnia 2024 roku, Inwestor: Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o. o., reprezentowany przez pełnomocniczkę Monikę Machniewską, wystąpił o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie



## Prezydent Miasta Koszalina

kanalizacji do odwodnienia zbiorników wyrównawczych na Górze Chełmskiej w Koszalinie, na terenie działki nr 324/2 w obrębie ewidencyjnym 0032.

W myśl przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 6 pkt 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania są inwestycją celu publicznego.

Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego, następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ przeprowadził postępowanie oraz dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i analizy urbanistyczno-architektonicznej – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz. 1116).

W ramach przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

- przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jednakże pozostała część inwestycji znajduje się w obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie, przyjętym Uchwałą Nr XXX/513/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2021 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 23 kwietnia 2021 r. poz. 1700) a całość zamierzenia budowlanego i jest nierozzerwalna;
- teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, którego celem powołania jest ochrona wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, jak również krajobrazowych, na którym obowiązują zakazy wprowadzone Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 roku, poz. 2091).

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stronom zapewniono udział w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. W terminie od 04 września 2024 roku do 19 września 2024 roku, wywieszone było na tablicy ogłoszeń tutejszego Urzędu i publikowane na stronie internetowej [www.bip.koszalin.pl](http://www.bip.koszalin.pl) obwieszczenie o podjętym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

Treść decyzji sformułowano w oparciu o przedłożony przez Inwestora wniosek oraz na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się po zajęciu stanowiska przez organy uzgadniające oraz opiniujące:

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
[www.koszalin.pl](http://www.koszalin.pl)





## Prezydent Miasta Koszalina

- Państwowa Inspekcja Sanitarna, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Koszalinie - uzgodnienie nastąpiło w trybie art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie - uzgodnienie nastąpiło w trybie art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 10 KPA strony zawiadomiono o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami, dowodami sprawy i możliwości złożenia ewentualnych żądań. Strony nie wniosły uwag ani żądań.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego sporządzony został przez osobę spełniającą wymogi art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji decyzji.

### POU CZ E N I E

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

W niniejszej decyzji nie rozstrzygnięto o usytuowaniu i rozwiązaniach projektowych obiektów budowlanych. W sprawach tych organ będzie orzekał na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę.

Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor winien dołączyć niniejszą decyzję po uprzednim potwierdzeniu jej ostateczności.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Koszalina w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia będą inne niż w przedmiotowej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nastąpi jej wygaśnięcie zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. przepisu nie stosuje się, jeżeli wydana będzie ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

#### **Załączniki stanowiące integralną część decyzji:**

Numer 1 - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000 (część graficzna).

Numer 2 - analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa).

#### **Otrzymują:**

1. Pełnomocniczka Inwestora
2. a/a

#### **Otrzymują bez załączników:**

3. Strony postępowania wg odrębnego załącznika w a/a

**Załączniki do wglądu w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.**

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

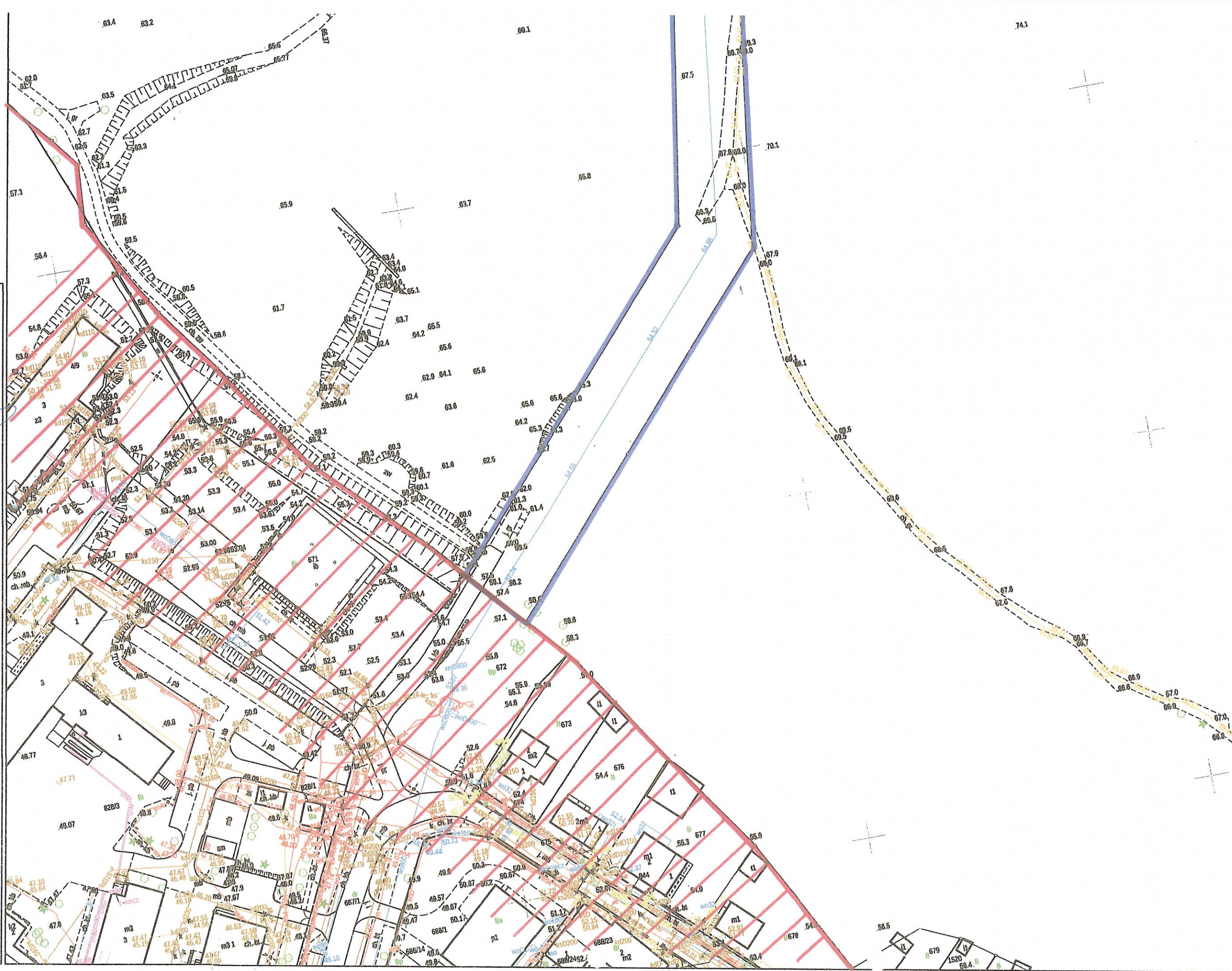


**Z up. Prezydenta Miasta  
GŁÓWNY SPECJALISTA**  
*Anna Rink*  
**mgr inż. arch. Anna Rink**

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl



Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	5.217.30.10.2 i inne	Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Koszalin	Numer sprawy	GK-I-2.6642.2.635.2024.MIK
Obręb ewid.	0019 0019 i inne	Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Numer działki	324/2, 672 i inne	Data wykonania kopii	16.08.2024
Ulica, nr		Sporządził(a):	Magdalena Kowal-Lipczyńska
Układ współrz. płaskich	2000/15	INSPEKTOR WYDZIAŁU GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU	
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH	mgr inż. Magdalena Kowal-Lipczyńska	









**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU  
W ZWIĄZKU Z WYDANIEM DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO  
DLA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO POLEGAJĄCEGO  
NA BUDOWIE KANALIZACJI DO ODWODNIENIA ZBIORNIKÓW WYRÓWNAWCZYCH NA GÓRZE CHEŁMSKIEJ  
W KOSZALINIE, NA TERENIE DZIAŁKI NR 324/2 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0032**

**I. Podstawa prawna:**

1. Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1130), w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – właściwy organ dokonuje analizy,
2. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003r.).

**II. Przedmiot analizy:**

1. wniosek inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
2. stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
3. warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

**AD.1 WNIOSEK INWESTORA**

Wnioskiem z dnia 22 sierpnia 2024 roku, Inwestor: Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o. o., reprezentowany przez pełnomocniczkę Monikę Machniewską, wystąpił o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie kanalizacji do odwodnienia zbiorników wyrównawczych na Górze Chełmskiej w Koszalinie, na terenie działki nr 324/2 w obrębie ewidencyjnym 0032.

**AD.2 ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU (ART. 53. UST.3)**

**1) Opis zagospodarowania terenu inwestycji z uwzględnieniem stanu prawnego:**

- **działka numer 324/2 w obrębie ewidencyjnym 0032** - nieruchomość w części stanowi tereny przemysłowe (Ba) i tereny różne (Tr), dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

**2) Stan planistyczny terenu:**

1. Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
2. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina (które określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego), przyjętym Uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 roku przedmiotowa działka znajduje się na terenach elementarnych: E.21.ZN i E.03a.ZL.  
Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium nie jest aktem prawa miejscowego.
3. Na ewentualną wycinkę drzew, należy uzyskać zgodę w trybie obowiązujących przepisów.
4. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszaru objętego programem Natura 2000 (potencjalny specjalny obszar ochrony siedlisk pn. „Bukowy Las Górki” – kod PLH 320062) i nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki”, z uwagi na odległość przedsięwzięcia od ww. obszaru Natura 2000 oraz zakres przewidywanych prac.
5. Teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, którego celem powołania jest ochrona wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, jak również krajobrazowych, na którym obowiązują zakazy wprowadzone Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 roku, poz. 2091).
6. Odległości projektowanej sieci i urządzeń projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami przy zastosowaniu minimalnych koniecznych parametrów.
7. Należy oszczędnie wykorzystać teren przedmiotowej działki, aby zapewnić możliwość lokalizacji brakujących sieci uzbrojenia terenu.



8. Dopuszcza się wykorzystanie, rozbudowę, przebudowę oraz ewentualną rozbiórkę istniejącego, na terenie przedmiotowej działki uzbrojenia i urządzeń budowlanych.
9. Zapewnić wymagane odległości przy zbliżeniach i skrzyżowaniach projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym infrastruktury technicznej oraz zgodność z uzyskanymi warunkami technicznymi.
10. W granicach obejmujących zamierzenie budowlane nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.
11. Obszar lokalizacji inwestycji pokazano na załączniku graficznym w skali 1:1000 załączony do projektu decyzji.

### **Ad.3 ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH (ART. 53 UST. 3 UoPiZP)**

Przepisy szczególne, które należy uwzględnić przy wykonaniu projektu budowlanego i realizacji przedmiotowego zamierzenia budowlanego:

Na wnioskowanym terenie i dla realizacji wskazanego zamierzenia inwestycyjnego obowiązują przepisy, w tym:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 757) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54) wraz z przepisami wykonawczymi.

Planowana inwestycja w części przechodzi przez teren objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie, przyjętym Uchwałą Nr XXX/513/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2021 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 23 kwietnia 2021 r. poz. 1700). Dla inwestycji przechodzącej przez miejscowy plan stosuje się ustalenia tego planu i nie wydaje się decyzji z uwagi na art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże planowana inwestycja stanowi całość zamierzenia budowlanego i jest nierozzerwalna.

**Z up. Prezydenta Miasta  
GŁÓWNY SPECJALISTA**  
  
**mgr inż. arch. Anna Rink**