



Koszalin, dnia 19 stycznia 2026 roku

A-II-4.6733.17.2025.KK

DECYZJA NR 1/2026
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 (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 poz. 1145 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1691),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: Lotniczego Pogotowia Ratunkowego, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie całorocznej bazy śmigłowcowej służby ratownictwa medycznego (HEMS) Lotniczego Pogotowia Ratunkowego w Koszalinie wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037,

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie całorocznej bazy śmigłowcowej służby ratownictwa medycznego (HEMS) Lotniczego Pogotowia Ratunkowego w Koszalinie wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037.

A. Rodzaj inwestycji: budowa bazy śmigłowcowej służby ratownictwa medycznego HEMS, w skład, której wchodzi m. in:

- budowa budynku biurowo-socjalnego dwukondygnacyjnego z hangarem przeznaczonym dla stacjonowania śmigłowców;
- budowa płyty przedhangarowej i trzech miejsc postojowych śmigłowca (TLOF – strefa przyziemienia i wznoszenia) - w tym jedno wyposażone w przesuwnicę, która zapewni możliwość transportu śmigłowca, po torowisku do hangaru lotniczego w budynku bazy LPR);
- budowa platformy, rampy i torowiska pod przesuwnicę dla śmigłowca;
- budowa strefy końcowego podejścia i startu śmigłowca – FATO wraz z oświetleniem nawigacyjnym – punkt celowania;
- budowa wolnostojącego masztu antenowego o wysokości do 50m (z anteną) nad poziomem terenu, z oznakowaniem – oświetleniem przeszkodowym dziennym i nocnym;
- budowę niezbędnej infrastruktury technicznej; sieci i instalacji elektrycznych zewnętrznych, przyłącza, systemu technicznego zabezpieczenia budynku; budowę systemu połączeń stałych i radiowych;
- budowę niezbędnych obiektów, urządzeń budowlanych i instalacji dla funkcjonowania planowanej inwestycji.



B. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - **działka numer 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037** stanowią nieruchomości oznaczone jako inne tereny budowlane; własność: Lotniczego Pogotowia Ratunkowego.
2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z:
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 poz. 418 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 poz. 1431) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 poz. 266 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 889) 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.

C. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się.
2. Szerokość elewacji frontowej budynku – nie ustala się.
3. Powierzchnia zabudowy budynkiem biurowo-socjalnym z hangarem przeznaczonym dla stacjonowania śmigłowca do 10% powierzchni działek nr 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037.
4. Kąt nachylenia dachu – o spadku do 5°.
5. Wysokość:
 - zabudowy do 12 m,
 - masztu antenowego z anteną do 50 m.
6. 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.
7. Teren biologicznie czynny – minimum 50% łącznie na działkach nr 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037.
8. Miejsca postojowe - do 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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, w tym zwłaszcza drzew, 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 powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
4. Planowaną wycinkę drzew przeprowadzić jedynie w niezbędnym zakresie, tj.: w miejscu projektowanych elementów bazy HEMS oraz dotyczącą drzew mogących stanowić przeszkodę lotniczą podczas eksploatacji obiektu, po uzyskaniu zgody wymaganej przepisami odrębnymi.
5. 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.
6. 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 2014 roku, poz. 1637).
7. Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2023 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 31 października 2025 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy bazy HEMS Lotniczego Pogotowia Ratunkowego w Koszalinie wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

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. Zaopatrzenie w energię elektryczną - powiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Energa-Operator S.A.
2. Zaopatrzenie w wodę – do czasu zrealizowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody.

3. W zakresie zabezpieczenia wody dla celów p-poż. ze zbiornika, który może być zasilany również ze zbiornika retencyjnego.
4. Sposób odprowadzenia ścieków bytowych – do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe; ścieki z warsztatowej części hangaru, należy podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych z odprowadzeniem do odrębnego zbiornika.
5. Sposób odprowadzania wód opadowych – poprzez budowę zbiornika retencyjnego dla wód opadowych z możliwością rozsączania nadmiaru na własnym terenie nieutwardzonym.
6. Utylizacja odpadów – wszystkie odpady powstające w fazie budowy i eksploatacji inwestycji należy segregować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Obsługa komunikacyjna – z wykorzystaniem istniejącej dostępności i obsługi komunikacyjnej; dostęp do drogi wojewódzkiej nr 206, stanowiącej ulicę Zwycięstwa zapewniony zostanie poprzez drogę leśną zlokalizowaną na działkach nr 359/2 i 353/3 w obrębie ewidencyjnym 0037.
8. 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.

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

W dniu 3 grudnia 2025 roku Inwestor: Lotnicze Pogotowie Ratunkowe, złożył wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie całorocznej bazy śmigłowcowej służby ratownictwa medycznego (HEMS) Lotniczego Pogotowia Ratunkowego w Koszalinie wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037.

Stosownie do art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w przypadku braku planu miejscowego w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 5 grudnia 2025 roku, organ wszczął postępowanie dla ww sprawy.

W myśl przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami budowa bazy śmigłowcowej służby ratownictwa medycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą jest inwestycją 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.

W ramach przeprowadzonej, obszernej analizy stwierdzono, że:

- przedmiotowe działki nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 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;
- 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 2014 roku, poz. 1637);
- planowana inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie lasów;
- działki zgodnie z decyzją MON z czerwca 2023 roku, nie są terenami zamkniętymi. Decyzja Nr 109/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 10 października 2023 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dziennik Urzędowy Ministra Obrony Narodowej rok 2023 poz. 124);
- Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe zawarły umowę/zgodę z Inwestorem, na dzierżawę gruntów, na których zlokalizowana jest droga leśna (dz. nr 353/3 i 359/2 w obr. 0037).
- Prezydent Miasta Koszalina w dniu 31 października 2025 roku wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy bazy HEMS Lotniczego Pogotowia Ratunkowego w Koszalinie wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stronom zapewniono udział w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. W terminie od 5 grudnia 2025 roku do 22 grudnia 2025 roku, wywieszone było na tablicy ogłoszeń tutejszego Urzędu i publikowane na stronie internetowej 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:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie, postanowieniem z dnia 18 grudnia 2025 roku, znak: ZNS.9022.8.3043.2025 uzgodnił projekt niniejszej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie - uzgodnienie nastąpiło w trybie art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8) – w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z 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, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

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.

POUCZENIE

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 - wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa).



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

Otrzymują:

1. Inwestor
2. A/a

**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 CAŁOROCZNEJ BAZY ŚMIGŁOWCOWEJ SŁUŻBY RATOWNICTWA MEDYCZNEGO (HEMS)
LOTNICZEGO POGOTOWIA RATUNKOWEGO W KOSZALINIE WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ,
NA TERENIE DZIAŁEK NR 56/1 I 56/2 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0037**

I. Podstawa prawna:

1. Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), 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

W dniu 3 grudnia 2025 roku Inwestor: Lotnicze Pogotowie Ratunkowe, złożył wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie całorocznej bazy śmigłowiecowej służby ratownictwa medycznego (HEMS) Lotniczego Pogotowia Ratunkowego w Koszalinie wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037.

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

1) Opis zagospodarowania terenu inwestycji z uwzględnieniem stanu prawnego:

- działka numer 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037 stanowią nieruchomości oznaczone jako inne tereny budowlane; własność: Lotniczego Pogotowia Ratunkowego.

2) Stan planistyczny terenu:

1. Przedmiotowe działki nie są objęte 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 przedmiotowe działki znajduje się na terenach elementarnych: E.08f.UI oraz E.03d.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. Odległości projektowanej sieci i urządzeń projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami przy zastosowaniu minimalnych koniecznych parametrów.
6. Dopuszcza się wykorzystanie, rozbudowę, przebudowę oraz ewentualną rozbiórkę istniejącego, na terenie przedmiotowych działek uzbrojenia i urządzeń budowlanych.
7. Zapewnić wymagane odległości przy zbliżeniach i skrzyżowaniach projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym infrastruktury technicznej oraz zgodność z uzyskanymi warunkami technicznymi.
8. 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 2014 roku, poz. 1637).

Załącznik Nr ...2.....

**DO DECYZJI
PREZYDENTA MIASTA KOSZALINA**

z dnia 19.01.2026 znak .A.11-9.6733.17.2025 KK

9. 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 2025 poz. 418 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 poz. 1431) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 poz. 266 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 889) 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi;
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.

Budowa bazy śmigłowcowej służby ratownictwa medycznego HEMS, w skład, której wchodzi m. in.:

- budowa budynku biurowo-socjalnego dwukondygnacyjnego z hangarem przeznaczonym dla stacjonowania śmigłowca;
- budowa płyty przedhangarowej i trzech miejsc postojowych śmigłowca (TLOF – strefa przyziemienia i wznoszenia) - w tym jedno wyposażone w przesuwnicę, która zapewni możliwość transportu śmigłowca, po torowisku do hangaru lotniczego w budynku bazy LPR);
- budowa platformy, rampy i torowiska pod przesuwnicę dla śmigłowca;
- budowa strefy końcowego podejścia i startu śmigłowca – FATO wraz z oświetleniem nawigacyjnym – punkt celowania;
- budowa wolnostojącego masztu antenowego o wysokości 50m (z anteną) nad poziomem terenu, z oznakowaniem – oświetleniem przeszkodowym dziennym i nocnym;
- budowę niezbędnej infrastruktury technicznej; sieci i instalacji elektrycznych zewnętrznych, przyłącza, systemu technicznego zabezpieczenia budynku; budowę systemu połączeń stałych i radiowych;
- budowę niezbędnych obiektów, urządzeń budowlanych i instalacji dla funkcjonowania planowanej inwestycji.

Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się.
- Szerokość elewacji frontowej budynku – nie ustala się.
- Powierzchnia zabudowy budynkiem biurowo-socjalnym z hangarem przeznaczonym dla stacjonowania śmigłowca do 5% powierzchni działek nr 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037.
- Kąt nachylenia dachu – o spadku do 5°.
- Wysokość:
- zabudowy do 12 m,
- masztu antenowego z anteną do 50 m.
- 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.

- Teren biologicznie czynny – minimum 50% łącznie na działkach nr 56/1 i 56/2 w obrębie ewidencyjnym 0037.
- Miejsca postojowe - do 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - powiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Energa-Operator S.A.
- Zaopatrzenie w wodę – do czasu zrealizowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody.
- W zakresie zabezpieczenia wody dla celów p-poż. ze zbiornika, który może być zasilany również ze zbiornika retencyjnego.
- Sposób odprowadzenia ścieków bytowych – do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe; ścieki z warsztatowej części hangaru, należy podczyszczać w separatorze tłuszczu i oleju z podprowadzeniem do odrębnego zbiornika.
- Sposób odprowadzania wód opadowych – poprzez budowę zbiornika retencyjnego dla wód opadowych z możliwością rozsączania nadmiaru na własnym terenie nieutwardzonym.
- Utylizacja odpadów – wszystkie odpady powstające w fazie budowy i eksploatacji inwestycji należy segregować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Obsługa komunikacyjna – z wykorzystaniem istniejącej dostępności i obsługi komunikacyjnej; dostęp do drogi wojewódzkiej nr 206, stanowiącej ulicę Zwycięstwa zapewniony zostanie poprzez drogę leśną zlokalizowaną na działkach nr 359/2 i 353/3 w obrębie ewidencyjnym 0037.
- Pozostałe media: nie dotyczy.

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