

**PODSUMOWANIE**  
**do uchwały Nr XXXV/584/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie**  
**z dnia 23 września 2021 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Władysława IV- Batalionów Chłopskich” w Koszalinie**

*sporządzone stosownie do art. 55 ust.3 i art. 42 pkt 2 ustawy 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z póź. zm.)*

**I. Informacja o podstawach prawnych i procedurze sporządzenia przyjętego dokumentu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XXXV/584/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV – Batalionów Chłopskich” w Koszalinie, został sporządzony zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym w uchwale Nr XLVII/673/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich.

Procedurę planistyczną przeprowadzono w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z póź. zm.), sporządzając projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono procedurę strategicznej oceny 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 o ocenach oddziaływania na środowisko. W ramach powyższej procedury opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, która podlegała modyfikacjom wraz z kolejnymi wersjami projektu planu. W ramach procedury sporządzania projektu planu wykonano prognozę skutków finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**II. Informacja o przyjętym dokumencie, w tym o rozwiązaniach alternatywnych.**

Granice planu obejmują obszar północnej części miasta Koszalina, pomiędzy ul. Władysława IV, Al. Monte Cassino, ul. Batalionów Chłopskich oraz terenami kolejowymi.

Zasadniczym celem sporządzenia planu jest ustalenie jednolitych i czytelnych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów obszaru planu. Ustalenia planu zostały sporządzone zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Koszalina ze zmianami przyjętym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. z uwzględnieniem potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości.

Prezydent Miasta Koszalina, zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV- Batalionów Chłopskich” w Koszalinie, który w wyniku uwzględnienia części zgłaszanych uwag był czterokrotnie wykładany do publicznego wglądu. Sposób uwzględnienia uwag złożonych do wyłożonego projektu planu został opisany w ust. V niniejszego podsumowania. Na etapie sporządzania koncepcji i projektu planu analizowano zastosowanie alternatywnych rozwiązań w zakresie układu przestrzennego i przebiegu dróg. Analizowano optymalne wskaźniki i parametry urbanistyczne, które poprzez ustalenie granicznych wielkości dopuszczają wariantowość zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów elementarnych. Ostatecznie przyjęto, iż rozwiązania planistyczne zawarte w podjętej uchwale spełniają wymagania ładu przestrzennego z zachowaniem równowagi między potrzebami publicznymi

a indywidualnym interesem właścicieli nieruchomości położonych w granicach planu. Wprowadzane zmiany nie mają zasadniczego wpływu na przewidywany stan środowiska przyrodniczego w stosunku do wcześniejszych ustaleń planistycznych.

### **III. Informacje o sposobie uwzględnienia w planie**

#### **1. Ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko**

Przyjęty uchwałą Nr XXXV/584/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV-Batalionów Chłopskich” uwzględnia uwarunkowania środowiska określone w opracowaniu ekofizjograficznym.

Planowany rozwój zabudowy mieszkaniowej jest kontynuacją istniejącego zainwestowania, które nie będzie uciążliwe dla środowiska, dlatego przy pełnym wdrożeniu planu miejscowego i zaopatrzeniu inwestycji w dobrze działającą infrastrukturę techniczną, nie należy spodziewać się znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko.

Prognoza wykonywana była równocześnie z pracami nad projektem planu, stąd propozycje zapisów omawiane były bezpośrednio z zespołem projektowym na etapie prac koncepcyjnych oraz sporządzania projektu planu. Uchwalony plan zawiera optymalne ustalenia umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także gwarantujące ochronę cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów.

#### **2. Opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie**

Zgodnie z art. 53 w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, opracowywanej dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV-Batalionów Chłopskich” w Koszalinie.

**Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie** pismem z dnia 19 grudnia 2018 r., znak: WOPN-OS.411.155.2018.AM, wniósł o sporządzenie prognozy ze szczególnym uwzględnieniem m.in.:

- zakresu wynikającego z art. 51 ust.2 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- opisu elementów środowiska abiotycznego oraz biotycznego terenów planu, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków i siedlisk przyrodniczych prawnie chronionych,
- analiz wpływu realizacji ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, w tym stanowiska chronionych gatunków oraz chronione siedliska przyrodnicze – stwierdzone na obszarze planu i w strefie jego oddziaływania; wyniki analiz wykorzystać do wyznaczenia i opisu obszarów problemowych oraz zaplanowania środków minimalizujących negatywne oddziaływania.

**Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie** pismem z dnia 11 grudnia 2018 r. wniósł o sporządzenie prognozy w zakresie:

- informacji o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- informacji o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycji dotyczących przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzenia,
- streszczenia w języku niespecjalistycznym,

- określenia, analizy i oceny: istniejącego stanu środowiska oraz potencjalnych zmian tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, przewidywanego znaczącego oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego i długotrwałego, stałego i chwilowego na środowisko, a w szczególności na: ludzi, wodę i powietrze z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy,
- przedstawienia rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na warunki życia i na zdrowie ludzi, mogących być rezultatem projektowanego dokumentu.

Ponadto informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przekazany do ww. organów celem zaopiniowania i uzgodnienia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem znak: WOPN-OS.410.75.2020.AM z dnia 28 maja 2020 r., zaopiniował pozytywnie przedłożony projekt, wskazując m.in. iż: realizacja nowych inwestycji nie spowoduje znaczącego zubożenia szaty roślinnej i nie wpłynie negatywnie na różnorodność biologiczną obszaru. Występująca tu fauna to przede wszystkim gatunki typowe dla środowiska miejskiego – „tolerujące obecność i działalność człowieka”.

Projekt uzyskał pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie, który w uzasadnieniu swojego stanowiska (pismo znak: PS.ZNS.400.8.2020.1 z dnia 14 marca 2016 r.), po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu, stwierdził iż „dotychczasowe użytkowanie i potencjalna zabudowa nie zmienią rodzaju występujących uciążliwości” a „realizacja ustaleń planu uporządkuje i dopełni istniejący krajobraz”; nowe miejsca parkingowe i rozbudowa infrastruktury technicznej poprawią jakość zamieszkania i usprawnią komunikację.

#### **IV. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz sposobie uwzględnienia złożonych uwag i wniosków.**

Na podstawie art. 17 pkt 1 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 w związku z art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 3 ustawy 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*, zapewniono udział lokalnej społeczności w procedurze sporządzania projektu planu.

W dniu 15 listopada 2018 r. roku Prezydent Miasta Koszalina ogłosił - w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia na tablicach informacyjnych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie - o podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich. Mieszkańcy zostali poinformowani o terminie i formie zbierania wniosków. W odpowiedzi na powyższe wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych oraz wniosek Rady Osiedla „Tysiąclecia”.

W dniu 25 sierpnia 2020 r. Prezydent Miasta Koszalina ogłosił w miejscowej prasie oraz obwieścił – umieszczając na tablicach informacyjnych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie informacje o miejscu i terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV-Batalionów Chłopskich” w Koszalinie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz o dacie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami, a także o miejscu, terminie i formie składania uwag do projektu planu.

Do wyłożonego projektu - w dniach od 3 września 2020 r. do 2 października 2020 r. - wpłynęły uwagi. W wyniku uwzględnienia przez Prezydenta Miasta części ze zgłoszonych uwag wprowadzono w projekcie zmiany, w tym m.in.:

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C20.U” przeznaczonego pod budowę usługową, w szczególności szkolnictwa wyższego dodano funkcję zamieszkania zbiorowego,
- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D38.MW,U” przeznaczonego pod budowę wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, którą rozszerzono o usługi nauki, w szczególności szkolnictwa wyższego oraz zamieszkania zbiorowego,
- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D42.U” przeznaczonego pod usługi, w tym kształcenia wyższego i nauki, z dopuszczeniem funkcji zamieszkania zbiorowego, zmieniono funkcję zamieszkania zbiorowego z dopuszczalnej na podstawową,
- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D44.U” zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki,
- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A18.U,MN” zwiększono maksymalną wysokość zabudowy do 11,5m oraz zwiększono intensywność zabudowy do 2,4,
- wyodrębniono teren elementarny oznaczony symbolem „A27.MW/U” jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o określonych wskaźnikach zabudowy (maksymalna intensywność zabudowy do 1,35, maksymalna powierzchnia zabudowy 45%),

Projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano mieszkańców w dniu 8 lutego 2021 r. - poprzez ogłoszenie i obwieszczenia, zamieszczone w prasie, na tablicach informacyjnych Urzędu i na stronie BIP Koszalin. Do wyłożonego, w dniach od 16 lutego 2021 r. do 16 marca 2021 r., projektu planu wpłynęły uwagi zarówno pisemne, jak i ustnie wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 1 marca 2021 r. Uwagi dotyczyły zwiększenia wysokości do 10,5m dla budynków położonych w głębi terenu elementarnego „D2.MN”, zwiększenia intensywności dla terenu elementarnego „A27.MW,U” do 1,8.

Nie uwzględniono połączenia działek nr 186/6 i 186/16 w jeden teren elementarny „A27.MW,U”. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania ustala się w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania, w tym intensywność wykorzystania terenu i parametry zabudowy sąsiedniej, uwarunkowania komunikacyjne, infrastrukturalne oraz społeczne.

Analiza powyższych aspektów wykazała, iż ustalony w projekcie planu podział na tereny funkcjonalne jest właściwy z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz umożliwi realizację zabudowy wielorodzinnej i usługowej zgodnie z kierunkami rozwoju wskazanymi w studium.

Projekt po raz trzeci został zaprezentowany lokalnej społeczności w dniach od 12 maja 2021 r. do 11 czerwca 2021 r. Wprowadzone zmiany w wyniku uwzględnienia złożonej uwagi, dla terenu „D.22.U” dotyczącej uzupełnienia funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową wielorodzinną, spowodowały konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu w części dotyczącej terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D22.MW/U” w dniach od 14 lipca 2021 r. do 12 sierpnia 2021 r. W nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 sierpnia 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga. Wykaz uwag, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Koszalina, został przedłożony wraz z projektem planu miejscowego Radnym we wrześniu 2021 r.

Zgodnie z art. 17 pkt. 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdorazowo na etapie konsultacji społecznych sporządzanego planu publikowano ogłoszenia i obwieszczenia, zawierające określenie: terminu wyłożenia projektu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, miejsc gdzie można zapoznać się z dokumentacją sprawy, do kogo, w jakim terminie oraz w jakiej formie należy składać uwagi.

#### **V. Monitoring skutków realizacji postanowień planu miejscowego.**

Monitoring skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV-Batalionów Chłopskich” w Koszalinie, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/584/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 września 2021 r., winien być przeprowadzany zgodnie z art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w ramach oceny zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz dokonywania oceny aktualności planu.

Zgodnie z przepisami ww. oceny winny być dokonywane przez Prezydenta Miasta Koszalina co najmniej raz w czasie kadencji Rady Miejskiej.

Realizacja postanowień dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego polegać będzie na realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych właściciela gruntów objętych planem, w sposób i w ramach jakie ustala plan.

Wpływ skutków realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w zakresie jakości poszczególnych elementów przyrodniczych i ich zmian, dotrzymywania standardów jakości środowiska, określenia obszarów występowania przekroczeń, kontrolowany będzie w ramach państwowego systemu monitoringu środowiska. Określona ustawowo procedura realizacji inwestycji pozwoli przeanalizować i ocenić środowiskowe skutki inwestycji, realizowanej na podstawie przedmiotowego planu, stąd nie ma potrzeby określania dodatkowego systemu monitoringu wpływu jego ustaleń na środowisko.

PREZYDENT MIASTA  
Piotr Jedliński

