

PODSUMOWANIE

opracowane na podstawie art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

DO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXXV/1050/2024 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE Z DNIA 28 MARCA 2024 R. MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SARZYNA W KOSZALINIE

Procedurę opracowania projektu planu przeprowadzono zgodnie z wymogami formalno-prawnymi określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) oraz w art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie na mocy Uchwały Nr V/91/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 kwietnia 2019 r., wynikało przede wszystkim z konieczności określenia docelowego układu komunikacyjnego obszaru położonego w południowej części miasta i uzbrojenia terenu w infrastrukturę, a także chęci poprawy jakości zamieszkania na obszarze objętym planem, wykreowania czytelnych zasad realizacji nowych inwestycji, ochrony krajobrazu oraz zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony środowiska przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych terenów zieleni.

Granicami terenu objętego sporządzaniem planu od północy są ulice Działkowa – Sarzyńska – Gnieźnieńska, od wschodu granica miasta z gminą Manowo, ciek wodny wzdłuż osiedla mieszkaniowego Raduszka, od południa i zachodu granica miasta z gminą Świeszyno. Obszar opracowania obejmuje tereny południowe Koszalina, o łącznej powierzchni ok. 408 ha, nie objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, położone w obrębach: 0047, 0048, 0049 oraz 0050. W tym rejonie miasta przeważają tereny niezainwestowane - rolnicze, zaś tereny już zainwestowane to przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej z pojedynczymi enklawami zabudowy wielorodzinnej. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszy zabudowa usługowa - lokalizowane są sklepy, hurtownie, warsztaty samochodowe, zakłady rzemieślnicze, zaś przy ulicy Seminaryjnej znajdują się usługi ponadlokalne. Teren objęty planem charakteryzuje się niewielkim jeszcze zainwestowaniem, brakiem docelowego układu komunikacyjnego i niskim poziomem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Dodatkowo występują w tym obszarze zespoły działek, których wydłużony kształt oraz fakt, iż przylegają one krótszym bokiem do drogi, utrudnia ich racjonalne zagospodarowanie i zabudowę, a przede wszystkim właściwą obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami”, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

Ustalenia analizowanego dokumentu są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego gminy. Prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach projektu planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy.

Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych.

2. Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Dla projektu planu opracowano dokument pt. „Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sarzyna” w Koszalinie”. Przy opracowywaniu prognozy wykorzystano informacje zawarte w dokumentach branżowych dotyczących ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu.

W prognozie dokonano oceny potencjalnego wpływu przyszłego zagospodarowania terenu będącego efektem uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia prognozy wskazują następujące zalecenia uwzględnione w planie miejscowym w celu ograniczenia uciążliwości i działań niekorzystnych dla środowiska:

- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko określonych przepisami odrębnymi;
- wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych bezpośrednio do gruntu oraz wód gruntowych;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z nawierzchni terenów utwardzonych, wprost do gruntu. Zaleca się ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin na terenie inwestora, przed wprowadzeniem do odbiornika;
- retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystywanie ich do nawodnień terenów zieleni;
- ze względu na ochronę wód podziemnych nie odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu;
- zakaz instalacji grzewczych powodujących wysokie zanieczyszczenie środowiska. Proponuje się wykorzystanie proekologicznych i odnawialnych źródeł energii dla celów grzewczych;
- dopuszczenie rozwoju terenów mieszkaniowych i usługowych z zachowaniem standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- utrzymanie terenów otwartych w dolinie rzeki Raduszki;
- wprowadzenie zakazu lokalizacji składowisk i zakładów utylizacji odpadów.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazuje się obszary przestrzeni rekreacyjnej, wolne od zabudowy, dla których ustala się: zagospodarowanie zielenią urządzoną ze szpalerem drzew liściastych wzdłuż ciągu pieszego, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw. Ponadto dopuszcza się realizację nieogrodzonych o głębokości do 70 cm zbiorników retencjonujących wody opadowe z brzegami urządzonymi z naturalnych materiałów, z możliwością utworzenia połączonego ich systemu na sąsiadujących ze sobą terenach i odprowadzeniem nadmiaru wód do kanału otwartego na terenie A.69ZI. Na rysunku planu wskazuje się obszary sytuowania zieleni izolacyjnej, dla których ustala się zakaz zabudowy oraz obowiązek zagospodarowania zielenią zwartą, wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków liściastych.

W zakresie zasad dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego istotne są ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, pozyskiwania ciepła do ogrzewania budynków, ochrony klimatu akustycznego, a także zachowania i kształtowania terenów zieleni. W projekcie planu ustala się, że tereny MW, MW/MN, UP, MN, MW,U, MW/U oraz MN/U podlegają ochronie przed hałasem. Na terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem wymienionych przedsięwzięć stanowiących część zagospodarowania miejskiego, w tym m.in. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, kolei, dróg publicznych i parkingów samochodowych, zespołów zabudowy mieszkaniowej, itp. Ponadto zakaz

przedsięwzięć i działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Ustala się nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe magazynowanie wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej przed przekazaniem do dalszego zagospodarowania uprawnionym podmiotom. W granicach wyznaczonych powierzchni biologicznie czynnych ustalonych dla terenów, zagospodarowując działkę budowlaną należy zachować istniejące wartościowe drzewa. Istniejące urządzenia melioracyjne w postaci rowów i sieci drenarskich oraz wody śródlądowe płynące podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, składającej się z więcej niż 12 lokali mieszkalnych na działce budowlanej, w ramach wymaganej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustala się obowiązek: przeznaczenia minimum 20% tej powierzchni jako zadrzewionej, wyznaczenia zieleni rekreacyjnej, gdzie dopuszcza się place zabaw, siłownie terenowe, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne. Przy realizacji miejsc postojowych ustala się obowiązek nasadzenia drzew na działce objętej inwestycją określając minimalną liczbę drzew na liczbę miejsc postojowych.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wyznacza się strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w których przy prowadzeniu prac ziemnych obowiązują procedury i ograniczenia określone w przepisach odrębnych. Ponadto wskazuje się zabytek objęty ochroną konserwatorską przez wpis do rejestru zabytków.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się: zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, przestrzenie publiczne w ramach terenów ZP i ZP/US należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów, wyposażenie przestrzeni w niezbędne objekty małej architektury i urządzonej zieleni.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wskazane na rysunku planu, o szerokości 11 m od osi linii po obu stronach, w których obowiązuje: zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, zakaz sadzenia drzew. Ponadto ustala się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wskazane na rysunku planu, o szerokości 7,5 m od osi linii po obu stronach, w których obowiązuje zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi. Wskazuje się pasy ochronne od przewodów magistralnych, w których obowiązuje zakaz zabudowy i konieczność zagospodarowania w sposób umożliwiający dostęp w celu obsługi sieci, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu: dla przewodów magistralnych wodociągowych – 5 m od osi przewodów po obu stronach, dla przewodów magistralnych kanalizacji deszczowej – 2,5 m od osi przewodów po obu stronach. Ponadto wskazuje się strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m i 50 m, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ustalone w przepisach odrębnych.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, na której zrealizowana jest inwestycja, w tym zmiana sposobu użytkowania obiektu lub części obiektu. Miejsca do parkowania dopuszcza się w formie: garaży, parkingów wbudowanych lub dobudowanych, parkingów wielopoziomowych, parkingów terenowych. Zakazuje się realizacji parkingów dla samochodów osobowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami w formie garaży wolnostojących lub zespołów boksów garażowych. Nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów. W miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się obowiązek realizacji ciągu pieszego lub ciągu pieszego i ścieżki rowerowej. W miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się obowiązek realizacji ulicy w formie bulwaru z aleją drzew i realizację ścieżki rowerowej i chodnika.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej plan ustala szereg obowiązków mających na celu ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko poprzez planową rozbudowę istniejących systemów infrastrukturalnych, w tym m.in. sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej. W zakresie zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z ogólnodostępnej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się zasilanie w wodę dla potrzeb własnego gospodarstwa domowego z własnego ujęcia – zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się, że ścieki bytowe odprowadzane systemem grawitacyjno-tłocznym do miejskiego systemu kanalizacji ściekowej miasta Koszalina. W przypadku braku możliwości technicznych włączenia się do kanalizacji sanitarnej ogólnomiejskiej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się budowę i rozbudowę systemu kanalizacji deszczowej i odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, a w przypadku braku takich możliwości technicznych dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi, wynikające z przepisów odrębnych w szczególności obowiązujących na terenie województwa. Wprowadza także wytyczne dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ustala wymogi dotyczące retencjonowania wód opadowych, w tym nakaz retencjonowania wód opadowych na terenie działki budowlanej, co koresponduje z europejską i krajową polityką zwiększania odporności terenów na zmiany klimatyczne.

Na obszarach zurbanizowanych zabudowy ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych. Bardzo korzystnym zapisem w MPZP jest utrzymanie wielu terenów zieleni urządzonej, które wkomponowane w układ urbanistyczny tworzą specyficzną mozaikę zapewniającą dostęp do terenów o charakterze przyrodniczym mieszkańcom i użytkownikom terenów zagospodarowanych MPZP.

3. Informacja, w jaki sposób została wzięta pod uwagę i w jakim zakresie została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z art. 54 ust.1 Prezydent Miasta Koszalina skierował w dniu 12 lipca 2022 r. wniosek do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie o wydanie opinii w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie w opinii z dnia 21 lipca 2022 r. znak: ZNS.9022.3.9.2022 zaopiniował pozytywnie projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania, nie wnosząc uwag.

4. Informacja, w jaki sposób została wzięta pod uwagę i w jakim zakresie została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Zgodnie z art. 54 ust.1 Prezydent Miasta Koszalina skierował w dniu 12 lipca 2022 r. wniosek do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o wydanie opinii w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w opinii z dnia 8 sierpnia 2022 r. znak: WOPN.410.123.2022.AM zaopiniował negatywnie projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko stwierdzając, iż przedłożona prognoza oddziaływania na środowisko nie wypełnia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w „Prognozie...”.

Następnie Prezydent miasta Koszalina skierował w dniu 9 września 2022 r. wniosek do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o ponowne wydanie opinii w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, wraz uzupełnioną „Prognozą...” zawierającą wymagane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie zapisy, w tym w szczególności dotyczące opisu środowiska przyrodniczego terenu objętego projektem planu i wpływu zapisów planu na tereny objęte uchwałą.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w opinii z dnia 7 października 2022 r. znak: WOPN.410.123.2022.KM zaopiniował projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania, nie wnosząc uwag.

5. Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione zgłoszone uwagi i wnioski.

W dniu 06.05.2020 r. Prezydent Miasta Koszalina ogłosił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając miejsce i termin na składanie wniosków do dnia 10.06.2020 r. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 16 wniosków od osób fizycznych, z czego 2 zostały uwzględnione w całości, 12 zostało uwzględnionych w części oraz 2 zostały nieuwzględnione.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.11.2022 r. do 14.12.2022 r. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 05.12.2022 r., odbyła się dyskusja publiczna w budynku Urzędu Miejskiego w Koszalinie. Termin składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko upłynął dnia **30.12.2022 r.** Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 32 uwagi o różnej treści, z czego 12 składało się z kilku poduwag. Łącznie do projektu planu wpłynęło 75 poduwag. Po analizie ich treści Prezydent Miasta Koszalina postanowił nie uwzględnić w całości 45 poduwag, uwzględnić w części 15 poduwag i uwzględnić w całości 15 poduwag.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2023 r. do 05.10.2023 r. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 25.09.2023 r., odbyła się dyskusja publiczna w budynku Urzędu Miejskiego w Koszalinie. Termin składania uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko upłynął dnia **19.10.2023 r.** Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło 14 uwag o różnej treści, z czego 10 składało się z kilku poduwag. Łącznie do projektu planu wpłynęły 52 poduwagi. Po analizie ich treści Prezydent Miasta Koszalina postanowił nie uwzględnić w całości 23 poduwag, uwzględnić w części 11 poduwag i uwzględnić w całości 18 poduwag.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.12.2023 r. do 19.01.2024 r. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 15.01.2024 r., odbyła się dyskusja publiczna w budynku Urzędu Miejskiego w Koszalinie. Termin składania uwag do wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko upłynął dnia **05.02.2024 r.** Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 3 uwagi o różnej treści, z czego 2 składały się z kilku poduwag. Łącznie do projektu planu wpłynęło 8 poduwag. Po analizie ich treści Prezydent Miasta Koszalina postanowił odrzucić wszystkie poduwagi.

6. Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie zostało przeprowadzone ze względu na brak takiego oddziaływania.

7. Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Realizacja inwestycji odbywa się na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji) oraz z zakresu ochrony środowiska. Proces budowlany podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych. Monitoring skutków realizacji dokumentu będzie dotyczyć m.in.: zgodności wykorzystania przestrzeni z ustalonymi wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi (m.in. dopuszczalna wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

Ponadto dla oceny jakości środowiska będą wykorzystywane wyniki badań prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz jego delegaturę w Koszalinie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska.