UZASADNIENIE DO PROJEKTU

PLANU OGÓLNEGO MIASTA KOSZALINA

sporządzone na podstawie art. 13h. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Koszalin, sierpień 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE		
1.1.	Wstęp	4
1.2.	Podstawa prawna	5
1.3.	Materiały źródłowe	6
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSZALINA		
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	7
2.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	9
2.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	19
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	21
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	22
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody	23
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	26
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	28
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	28
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	29
2.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	30
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	35
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	35
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	38
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	38
2.17.	Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji	40
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	42
2.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	43
2.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	43
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	44
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	44
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	50

2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	50
2.25.	Rekomendacje i wnioski wynikające z Planu adaptacji do zmian klimatu	56
2.26.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście	61
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ I Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ		
3.1	Dane wejściowe do obliczeń	64
3.2	Obliczanie chłonności terenów	65
3.3	Wyniki obliczeń	66
3.4	Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust.1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	68
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO		
4.1.	Przyczyny i metodologia wyznaczania stref planistycznych w granicach planu ogólnego	69
4.2.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	78
4.3.	Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	85
4.4.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	87
IV. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY		

I.
INFORMACJE OGÓLNE

1.1. WSTĘP

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i obejmuje swoim zasięgiem obszar całego miasta z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych. Obowiązek sporządzenia dokumentu wprowadzony został ustawą 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 z późń. zm.). Uzasadnieniem zmian wprowadzanych przez ustawodawcę była racjonalizacja gospodarowania przestrzenią, a przede wszystkim wprowadzenie zasad wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych adekwatnie do potrzeb rozwojowych gminy. Limitowanie, na zasadach określonych w ustawie, obszarów wskazanych pod realizację funkcji mieszkaniowych ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się miast na tereny podmiejskie, nieposiadające perspektyw na rozwój sieci komunalnych, o ograniczonym dostępie do dróg publicznych, szkół, przedszkoli, opieki zdrowotnej, urzędów oraz placówek kulturalnych. Powyższe ograniczenie wpłynie na oszczędne korzystanie z przestrzeni oraz pozwoli na zmniejszenie kosztów ponoszonych przez samorząd, a tym samym przez jego mieszkańców, na budowę infrastruktury technicznej, drogowej i społecznej poza terenami korzystnymi do ich realizacji. Możliwość wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową uzależniono od zbilansowania chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej względem zapotrzebowania opartego o prognozy demograficzne udostępnione przez statystykę publiczną. W przepisach wykonawczych do ustawy określony został sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Obliczenia te zawarte zostały rozdziale 2.26 niniejszego uzasadnienia. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej przedstawiono rozdziale 3.

Przedmiotem planu ogólnego nie jest jednak wyłącznie wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Podobnie jak dotychczas studium, plan ogólny obrazuje politykę przestrzenną miasta, wyznaczając tereny pod rozwój określonych funkcji. Plan ogólny dzieli miasto na tzw. „strefy planistyczne", czyli wyodrębnione granicami obszary, dla których ustala się katalog możliwych do realizacji funkcji tzw. „profil funkcjonalny strefy". W planie ogólnym miasta Koszalina wyznaczonych zostało 11 z 13 stref planistycznych wymienionych w ustawie.

Dla poszczególnych stref, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie, ustalono tzw. „gminne standardy urbanistyczne", tj. określono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wartość ostatniego z wymienionych wskaźników w zależności od rodzaju strefy planistycznej została narzucona przepisami wykonawczymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże określając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie planistycznej, korzystano z odstępstw określonych w przepisach *ustawy*, umożliwiających zmniejszenie tego wskaźnika do najwyższej wartości ustalonej w obowiązującym planie miejscowym dla terenów położonych w jednej strefie planistycznej.

Dodatkowo w planie ogólnym wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, w której zgodnie z przepisami prawa budowlanego możliwe będzie skorzystanie z odstępstw od ogólnych warunków technicznych dla budynków mieszkalnych określonych przepisami prawa oraz możliwe będzie zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 wartości określonej w planie ogólnym.

Z uwagi na wysoki udział w powierzchni miasta terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których przesądzono o lokalizacji obiektów użyteczności publicznej takich jak placówki edukacyjne, opieki przedszkolnej, opieki zdrowotnej, odstąpiono od wyznaczania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Ustalenia planu ogólnego będą wiążące dla sporządzanych przez prezydenta miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dla decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach oznaczonych w planie ogólnym jako „obszar uzupełnienia zabudowy", z tego powodu obszar ten został wyznaczony w dokumencie. Przeznaczenie oraz parametry planowanej zabudowy (maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna nadziemna intensywność oraz maksymalna wysokość zabudowy) będą musiały być zgodne z „profilem funkcjonalnym strefy" oraz „standardami urbanistycznymi".

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany, będą musiały w swoich ustaleniach uwzględniać zarówno przeznaczenie jak i standardy urbanistyczne, z wyłączeniem parametru wysokości zabudowy, określone dla terenu położonego w danej „strefie planistycznej".

Rozstrzygnięcia planistyczne przyjęte w niniejszym dokumencie wynikają z analizy uwarunkowań polityki przestrzennej miasta, ustaleń polityki ponadlokalnej, uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, krajobrazowych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych. Powyższe zagadnienia, jak i ich wpływ na wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych, obszarów uzupełninia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów urbanistycznych, opisane zostały w kolejnych rozdziałach niniejszego uzasadnienia.

Uzasadnienie zamka rozdział IV zawierający załącznik graficzny prezentujący wszystkie uwarunkowania mające wpływ na rozstrzygnięcia planistyczne, w tym dane przestrzenne dokumentu oraz granice działek ewidencyjnych.

1.2. PODSTAWA PRAWNA

W dniu 25 stycznia 2024 r. Rada Miejska w Koszalinie przyjęła uchwałę Nr LXXII/1020/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Koszalina.

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą",* plan ogólny miasta Koszalina sporządzony został dla obszaru całego miasta z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, tj. terenów zamkniętych wyznaczonych przez Ministra Obrony Narodowej. Obszar opracowania obejmuje 10 332ha terenu położonego w granicach administracyjnych miasta Koszalina, co stanowi 98% powierzchni administracyjnej miasta.

Zgodnie z wymaganiami art. 13a ust. 4 *ustawy* w planie ogólnym wyznaczone zostały strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełninia zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej. W przedmiotowym dokumencie nie wyznaczono gminnych standardów dostępności do infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 13f ust. 1 ustawy.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wytyczne rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.)

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony został zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z art. 13h ust. 1 *ustawy* wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

1.3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Ustalenia planu ogólnego oparte zostały o wyniki analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b *ustawy*, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz analizę istniejącego zagospodarowania i sposobu użytkowania terenów nieobjętych planami miejscowymi. Materiały źródłowe będące podstawą rozstrzygnięć w zakresie wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych, obszarów uzupełninia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej wymienione zostały w kolejnych rozdziałach niniejszego opracowania, opisujących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta.

Struktura opisu poszczególnych zagadnień poruszanych w uzasadnieniu uporządkowana jest w następującej kolejności: opis uwarunkowań, wskazanie źródła danych oraz materiałów wejściowych i na końcu sposób uwzględnienia danego zagadnienia w planie.

Źródła danych pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wymienione zostały w kolejnych rozdziałach niniejszego opracowania, opisujących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta.

Dane statystyczne i prognozy przyjęte do obliczeń zaczerpnięto z danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start). Najnowsze, kompletne dane z tego samego roku, dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną oraz łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w mieście Koszalinie oraz powierzchni użytkowej mieszkań w mieście Koszalinie na jednego mieszkańca, pochodzą z 2024 r.

II.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSZALINA

2.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

„Strategia Rozwoju Koszalina #KOSZALIN2030", przyjęta uchwałą Nr XXXIX/632/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 listopada 2021 r. została sporządzona na postawie art. 10e ust. 1 i 10 f ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późń. zm.).

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego dla Koszalińsko-Kołobrzesko-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego na lata 2021-2030 przyjęta została uchwałą Nr LXI/880/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 marca 2023 roku.

Dane źródłowe:

Strategia Rozwoju Koszalina # Koszalin2030
https://koszalin.pl/sites/default/files/pliki/strategia-rozwoju-koszalina-2030_z-okladka_1_1.pdf

Strategia Rozwoju ponadlokalnego dla Koszalińsko-Kołobrzesko-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego na lata 2021-2023
https://www.koszalin.pl/sites/default/files/pliki/strategia_rozwoju_ponadlokalnego_kkbof_11.02.202.pdf

Brak danych przestrzennych stosownych do uwzględnienia w projekcie POG.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

W myśl art. 51 ustawy przywołanej wyżej, obowiązujące strategie rozwoju gminy oraz rozwoju ponadlokalnego nie zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego.

Pomimo ustawowego zwolnienia z nakazu uwzględniania wyżej wymienionych dokumentów, właściwym było przeanalizowanie stopnia aktualności dotychczasowej polityki przestrzennej przy sporządzaniu pierwszego planu ogólnego. Z analizy ww. dokumentów wynika, iż przy wyznaczaniu stref planistycznych, właściwym jest ująć kilka najważniejszych spośród celów wyrażonych w polityce przestrzennej miasta i rozpisanych w obu strategiach, jako celów nadal aktualnych, a są to:

1) wykorzystanie potencjału turystycznego wynikającego z wyjątkowego położenia miasta w pasie nadmorskim i nad jeziorem Jamno, a także na szlaku pielgrzymkowym „Świętych Gór Pomorza", do których należy Góra Chełmska;
2) rozwój połączeń komunikacyjnych miasta z innymi ośrodkami, w przypadku transportu kolejowego jest to rozwój linii kolejowych szybkich prędkości (drogi ekspresowe S6 i S11, które w granicach miasta i jego sąsiedztwie zostały już zrealizowane);
3) zmniejszenie emisji zanieczyszczeń m.in. przez rozwój odnawialnych źródeł energii;

4) przygotowanie i poprawa dostępności terenów inwestycyjnych, produkcyjnych gospodarczych położonych poza obszarami chronionymi przyrodniczo i krajobrazowo oraz poza terenami wypoczynkowo-rekreacyjnymi, zabudowy mieszkaniowej i turystycznej,
5) ochrona wartości przyrodniczych.

Z uwagi na powyższe w planie ogólnym wyznaczono:
1) strefy planistyczne zieleni i rekreacji (SN) umożliwiające realizację usług turystyki, sportu i rekreacji:
   - w granicach lasów komunalnych na terenie Góry Chełmskiej, na której szczycie zlokalizowane są obiekty sportu i rekreacji oraz Sanktuarium Maryjne będące jednym z ośrodków pielgrzymkowych na szlaku Św. Jakuba,
   - na terenach u podnóża Góry Chełmskiej, gdzie planowana jest rozbudowa zespołu obiektów sportowo – rekreacyjnych,
   - na terenach położonych w północnej części miasta graniczących z jeziorem Jamno, gdzie planowana jest rozbudowa przystani jachtowej wraz z zapleczem usług sportowych i turystycznych oraz budowa promenady nadjeziornej,
   - na terenach wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki, stanowiących korytarz ekologiczny łączący północną i południową część miasta, gdzie planowany jest rozwój usług rekreacji;
2) strefę planistyczną komunikacyjną (SK) umożliwiającą rozwój linii kolejowej szybkich prędkości na fragmencie planowanego przebiegu kolei, gdzie linie rozgraniczające zostały wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Wołyńską a torami kolejowymi w Koszalinie, przyjętym uchwałą Nr LXI/873/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 2036). Inwestycja ta wymieniona jest również w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) strefy planistyczne otwarte (SO) umożliwiające rozwój odnawialnych źródeł energii w północnej części miasta, powyżej drogi ekspresowej S6, wyznaczono strefy SO umożliwiające lokalizację elektrowni słonecznych na obszarach nieobjętych planami miejscowymi. Na terenach tych, z uwagi na sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 i terenami zieleni naturalnej, nie przewiduje się realizacji innych form produkcji poza produkcją energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną;
4) strefy planistyczne otwarte (SO) i (SN) umożliwiające ochronę wartości przyrodniczych na terenach objętych formami ochrony przyrody oraz na terenach stanowiących korytarze ekologiczne i innych terenach cennych przyrodniczo, posiadających wyjątkowe walory przyrodnicze lub stanowiących istotny element realizacji planu adaptacji do zmian klimatu. Obszary, na których dopuszcza się realizację usług sportu lub rekreacji bez znaczącego oddziaływania na faunę i florę, zostały włączone do stref zieleni i rekreacji,
5) strefy planistyczne gospodarcze (SP) zwiększające dostępność terenów inwestycyjnych wyznaczono w oparciu o istniejące i rozwijające się obszary koncentracji przemysłu położone w sąsiedztwie głównych połączeń komunikacyjnych w zachodniej części miasta, przy drogach S6 i S11 oraz mniejszy obszar położony w południowej części miasta wzdłuż ul. Gnieźnieńskiej do granicy miasta z gminą Manowo.

2.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Zgodnie z art. 13b pkt 2 *ustawy* ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym m.in. ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W dniu 24 czerwca 2020 r. Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego przyjął uchwałę Nr XVII/214/2020 zmieniającą uchwałę w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 3564), zwany dalej *PZPWZ*.

PZPWZ ma charakter aktu kierownictwa wewnętrznego, dlatego wszystkie kategorie działań w nim zapisane są wiążące dla organów samorządu województwa i jednostek im podległych, szczególnie przy sporządzaniu i realizacji dokumentów strategicznych, programowych i operacyjnych.

W *PZPWZ* wymienione zostały cele, kierunki oraz inwestycje celu publicznego do ujęcia w polityce przestrzennej Gminy Miasto Koszalin. Część z wymienionych w dokumencie inwestycji została już zrealizowana:

- budowa drogi ekspresowej S6 Koszalin—Słupsk na odcinkach: obwodnica Koszalina i Sianowa - sekcja 2 (zadanie rządowe, Kierunek 1. Wzmacnianie i kształtowanie systemu ponadregionalnych i transgranicznych powiązań drogowych województwa),
- budowa Centrum Opieki Długoterminowej w subregionie przy Specjalistycznym Zespole Gruźlicy i Chorób Płuc w Koszalinie (zadanie samorządowe) (Cel VI. Kierunek 3.),
- budowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 167 – ul. Władysława IV, na odcinku od Ronda gen. S. Maczka do węzła drogi ekspresowej S-6 (VIII.14),
- budowa drogi gminnej ul. Władysława IV w Koszalinie (KKBOF) (XI.11).

Poniżej wymienione zostały aktualne, niezrealizowane lub realizowane cele, kierunki i inwestycje zapisane w *PZPWZ*.

1) **Cel II:** Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego;

   Kierunek 8. Zachowanie różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami ponadregionalnymi,

   Ustalenie: Uwzględnienie wskazanych do ustanowienia parków krajobrazowych w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego: Koszaliński Park Krajobrazowy (m. Koszalin, gm. Manowo, Sianów);

2) **Cel V:** Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego;

   Kierunek 1. Zahamowanie degradacji obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej, poprawa ich stanu i sposobu wykorzystania,

   Ustalenie: Ustanowienie i ochrona dóbr kultury współczesnej przez wprowadzenie stosownych przepisów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, w planach miejscowych i innych aktach prawa miejscowego dla następujących obiektów, figurujących w katalogu obiektów (lista otwarta do rozszerzenia):
   - Kościół i klasztor oo. Franciszkanów pw. Podwyższenia Krzyża Św., ul. Franciszkańska,
   - Ratusz, Rynek Staromiejski,
   - Dom Handlowy Saturn, ul. Połtawska,
   - Amfiteatr, ul. Piastowska 7,
   - Pomnik Dziewczyny z Mangustą, ul. Piastowska 37;

   Kierunek 2. Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

   Ustalenie: Ochrona walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK 24 „Święte Góry Pomorza", OKK 29 Zabytki techniki"- kolejką do elektrowni, OKK 30 „Zachodniopomorski Pas

Nadmorski"), w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego poprzez:

- ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych,
- odpowiednie utrzymanie, zagospodarowanie, oznakowanie i wyeksponowanie obiektów historycznych,
- ochronę otoczenia zabytków w celu właściwego wyeksponowania obiektu,
- uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używanych materiałów, techniki tradycji budowlanych, podczas remontów; renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.,
- poprzedzanie lokalizacji obiektów wielkokubaturowych i dominant wysokościowych analizami wpływu tych inwestycji na krajobraz, w celu minimalizacji negatywnego oddziaływania, porządkowanie, utrzymywanie i uzupełnianie zespołów zieleni; ochrona obsadzeń alejowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uzupełnianie ich brakujących fragmentów,
- zastosowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych - zwłaszcza głównych wjazdów do miejscowości, w przypadku lokalizacji obiektów związanych z funkcją produkcyjną, magazynową itp., ochronę sylwet miejscowości;

3) **Cel VIII**: Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego;

   Kierunek 3. Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych,

   Ustalenie:

   - modernizacja linii kolejowej 202 Stargard-Gdańsk Główny (budowa drugiego toru) z możliwą zmianą geometrii linii i możliwością pozyskania części działek gruntowych dla potrzeb inwestycji,
   - modernizacja linii kolejowej nr 402 na odcinku Koszalin-Kołobrzeg z możliwą zmianą geometrii linii i możliwością pozyskania części działek gruntowych dla potrzeb inwestycji,
   - rewitalizacja linii wąskotorowych i dostosowanie ich do potrzeb ruchu turystycznego w relacjach: Koszalin-Manowo-Świelino.

4) **Cel IX:** Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodnościekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej;

   Kierunek 2. Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

   Ustalenie: Budowa, przebudowa i modernizacja sieci dystrybucyjnej wysokiego napięcia WN-110 kV:

   - modernizacja linii Dunowo - Koszalin Południe,
   - modernizacja linii Darłowo — Dunowo,
   - modernizacja linii Dunowo - Koszalin Strefa,
   - modernizacja linii Koszalin Przemysłowy - Koszalin Morska,
   - modernizacja linii Koszalin Przemysłowy - Koszalin Strefa.

   Budowa stacji elektroenergetycznych 110/15 kV z liniami zasilającymi Koszalin Jamno, ul. Mytnika i os. Rokosowo.

5) Ponadto w zakresie mogącym odnosić się do miasta Koszalina w PZPWZP ustalono:

- OKK 24: utrzymanie historycznego składu gatunkowego zespołów zieleni komponowanej, utrzymanie i uzupełnianie obsadzeń wzdłuż ciągów komunikacyjnych, ochrona cech topografii terenu; ochrona i eksponowanie otwarć krajobrazowych,
- OKK 29: ochrona ekspozycji liniowych elementów dziedzictwa kulturowego - z wyłączeniem punktowych obiektów związanych z obsługą ruchu; zapewnienie ekspozycji elementom dziedzictwa kulturowego.

Wśród wymienionych w PZPWZ celów, kierunków i ustaleń, ujęte zostały zadania rządowe, samorządowe oraz inwestycyjne wynikające z dokumentów Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych - ZIT Koszalińsko-Kołobrzesko-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego mające istotny wpływ na rozwój miasta, w tym ochronę dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, zwiększenie dostępności komunikacyjnej, polepszenie stanu środowiska przyrodniczego przez modernizację i rozwój infrastruktury technicznej oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym miasta.

Zadania rządowe (5.1.):

- poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego: modernizacja i elektryfikacja linii kolejowej nr 402 (Goleniów–Koszalin) (VIII.16),
- rozbudowa infrastruktury technicznej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej: zabezpieczenie przeciwpowodziowe zlewni jeziora Jamno: przywrócenie parametrów technicznych wałów przeciwpowodziowych na południowym brzegu jeziora Jamno (IX.42),

  Stan realizacji obu inwestycji zgodnie z Okresową oceną planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego – styczeń 2024 r. – w trakcie realizacji.

Zadania samorządowe (5.2.):

- ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego: budowa kanalizacji deszczowej, modernizacja kanalizacji w celu wydzielenia kanalizacji deszczowej, budowa osadników i separatorów wód opadowych i roztopowych na wylotach sieci deszczowej i do odbiorników (II.1) zgodnie z Programem Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2016-2020 z uwzględnieniem perspektywy do 2024,
- ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego: wsparcie obszaru kultury w województwie zachodniopomorskim poprzez realizację projektów infrastrukturalnych, kluczowych dla rozwoju regionu i państwa, służących rozwojowi kultury i dziedzictwa kulturowego (V.2) zgodnie z Regionalnym Program Operacyjnym WZ 2014-2020,
- wzrost i rozwój gospodarczy: realizacja Koncepcji sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego (VII.3) zgodnie z Regionalnym Program Operacyjnym WZ 2014-2020.

Inwestycje celu publicznego wynikające z dokumentów Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych - ZIT Koszalińsko-Kołobrzesko-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego (5.3):

Wykorzystanie wspólnego potencjału i integracja miejskich obszarów funkcjonalnych:

- uzbrojenie terenów inwestycyjnych SSSE w Koszalinie (XI.4),
- rozwój infrastruktury rowerowej w Koszalinie w celu ograniczenia ruchu drogowego w centrum miasta (XI.14),
- inwestycje w zintegrowaną infrastrukturę związaną z transportem niskoemisyjnym na terenie Koszalina (XI.20).

Dane źródłowe:

Uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. poz. 3564)
https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/legalact/2020/3564/

Brak danych przestrzennych stosownych do uwzględnienia w projekcie POG

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Plan ogólny uwzględnia zrealizowane i planowane do realizacji zadania rządowe (5.1.) przez:

- wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK) obejmującej drogę krajową klasy ekspresowej S6, która wraz z drogą ekspresową S11 położoną poza granicami miasta, stanowią szkielet układu komunikacji tranzytowej i powiązań miasta z innymi ośrodkami regionu i kraju. Linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg utrwalonymi w EGiB,
- wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK) dla linii kolejowej nr 402 (Goleniów–Koszalin) na odcinku ul. Wołyńskiej, zgodnie z liniami rozgraniczającymi planowanej linii kolejowej, które zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Wołyńską a torami kolejowymi w Koszalinie, przyjętym uchwałą Nr LXI/873/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 marca 2023 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 4 kwietnia 2023 r. poz. 2036). Prace przedkoncepcyjne programu budowy linii wysokich prędkości PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., w tym prace nad przebiegiem LK 402 zakładają wykonanie dwutorowego odcinka linii kolejowej nr 402 oraz likwidację istniejącego jednotorowego odcinka linii kolejowej,
    - wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref gospodarczych (SP) wzdłuż drogi ekspresowej S6 oraz S11, w zachodniej części miasta umożliwiających rozwój produkcji energii z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej;

  Plan ogólny uwzględnia zadania samorządowe (5.2.) przez:

    - wyznaczenie granic stref zieleni i rekreacji (SN) w granicach Góry Chełmskiej stanowiącej jeden z przystanków na szlaku pielgrzymkowym „Świętych Gór Pomorza" – związane z ochroną dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
    - pozostałe inwestycje wymienione jako samorządowe, z uwagi na ich przedmiot i zakres mogą być realizowane w ramach poszczególnych stref planistycznych bez konieczności wyodrębniania jako samodzielne strefy;

Zadania Zintegrowanych inwestycji terytorialnych KKBOF (5.3.), z uwagi na ich przedmiot i zakres, mogą być realizowane w ramach poszczególnych stref planistycznych bez konieczności wyodrębniania jako samodzielne strefy.

Cele, kierunki i ustalenia PZPWZ nie posiadające waloru przestrzennego nie mogą mieć odzwierciedlenia w planie ogólnym miasta.

2.3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na postawie art. 6 ust. 1 pkt 2, 4, 5 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) oraz wg centralnego rejestru form ochrony przyrody (https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf), w granicach miasta Koszalina wyznaczone zostały poniższe formy ochrony przyrody:

1) **Rezerwat przyrody nieożywionej „Bielica"** o pow. 1,30 ha, ustanowiony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 grudnia 1971 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Zlokalizowany przy drodze do Gorzebądzia w Nadleśnictwie Karnieszewice. W całości stanowi grunty leśne zalesione. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych gleb bielicowych, wykształconych z lekkich osadów żwirowo piaszczystych bez wpływu wód gruntowych. Najciekawszymi osobliwościami rezerwatu są wyraźnie wykształcone poziomy genetyczne luźnej bielicy żelazistej z osadów żwirowo piaszczystych, którą porasta starodrzew sosnowy (160 l.). Rezerwat częściowo udostępniony dla ruchu turystycznego;

2) **Rezerwat faunistyczny „Jezioro Lubiatowskie im. profesora Wojciecha Górskiego" wraz z otuliną** o pow. 375,8136 ha, utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 lipca 1956 r. (M.P. 1956 nr 65 poz. 761) w celu zachowania naturalnego środowiska lęgowego ptactwa wodno-błotnego. W 2007 r. rozporządzeniem Nr 126/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie rezerwatu przyrody Jezioro Lubiatowskie *(Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 1, poz. 1, 2007-01-12)* określono na nowo jego granice, wskazując numery działek, na których położony jest rezerwat wraz z otuliną oraz wyznaczając jego granice na rysunku w skali 1:20 000 (załącznik nr 2 do rozporządzenia). W 2008 r. rezerwatowi nadano imię profesora Wojciecha Górskiego. W 2009 r. Rozporządzeniem Nr 20/2009 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r., Nr 16, poz. 652) ustanowiono plan ochrony dla rezerwatu. Obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną. Dla celów naukowych udostępniono cały obszar rezerwatu, a dla amatorskiego połowu ryb i rybactwa jeziora: Lubiatowskie Północne "A", Lubiatowskie Wschodnie "B" i Lubiatowskie Południowe "C". Rezerwat wraz z otuliną objęty jest od 2007 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

3) **Obszar Chronionego Krajobrazu – „Koszaliński Pas Nadmorski"** (OCK) utworzony na podstawie Uchwały Nr X/46/75 WRN w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. U. WRN w Koszalinie z dnia 2.12.1975 r. nr 9, poz. 49-50). Zasady funkcjonowania OCK określa obowiązująca Uchwała Sejmiku Woj. Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 66, poz. 1804, z późn. zm.). Na terenie miasta Koszalina obszar ten zajmuje dwa kompleksy leśne: północny fragment Lasów Mścickich i lasy przy wschodniej granicy miasta oraz rejon Jamna i Łabusza;

4) **Obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki" PLH320062** – wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Bukowy Las Górki (PLH320062) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2155). Powierzchnia 964,60 ha. Wyznaczony w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych w stosunku do przedmiotów ochrony, którymi są siedliska przyrodnicze oznaczone kodami:

- 9130 Żyzne buczyny (Dentario glandulosae Fagenion, Galio odorati-Fagenion),
- 9160 Grąd subatlantycki (Stellario-Carpinetum),
- 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae) i olsy źródliskowe,
- 91F0 Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (Ficario-Ulmetum);

6) **Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Wąwozy Grabowe,** którego granice zostały nieprecyzyjnie określone w Zarządzeniu Nr 4/95 Wojewody Koszalińskiego z dnia 7 marca 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1995 r. Nr 7, poz. 33) powołującym przedmiotowy zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Obecnie kompetencje w zakresie powoływania zespołów przyrodniczo-krajobrazowych posiada rada gminy (art. 44 ustawy o ochronie przyrody). Granice zespołu zostały jednak utrwalone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XVI/307/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 17 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Władysława IV - Śniadeckich - Bukowa" w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 14 maja 2020 r. poz. 2296) rysunek planu w skali 1:2000. Zespół ten zlokalizowany jest w północnej części miasta, pomiędzy terenami zwartej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Celem ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego jest zachowanie charakterystycznego ukształtowania terenu w postaci wciętych w gliniaste podłoże licznych wąwozów o pochodzeniu naturalnym wynikającym z procesów erozyjnych oraz naturalnej sukcesji roślinnej. W granicach zespołu obowiązują zakazy wynikające z Rozporządzenia Nr 1/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie określenia zakazów dla pomników przyrody, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 12, poz.204). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa wyżej uwzględnia ustalenia rozporządzenia.

Dodatkowo w granicach miasta występują wymienione w art. 6 ust. 1:

- **pomniki przyrody** - w granicach administracyjnych miasta Koszalina znajduje się 50 pomników przyrody, w tym pojedyncze drzewa i skupiska drzew. Drzewa uznane za pomniki przyrody to przede wszystkim dęby, buki i jesiony, które przeważnie rosną w parkach miejskich. Pomniki przyrody objęte są zakazami wynikającymi m.in. z Rozporządzenia Nr 1/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie określenia zakazów dla pomników przyrody, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 12, poz.204),

- **użytki ekologiczne**:

- kod PL.ZIPOP.1393.UE.3261011.66 – nie nadano nazwy - utworzone na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXI/150/95 z dnia 1 grudnia 1995 r. Są to obiekty (tereny) znajdujące się w lasach Nadleśnictwa Karnieszewice, przy rzece Unieście (bagno i pastwisko) oraz przy granicy z gminą Sianów pomiędzy ul. Zwycięstwa a ul. Słupską (5 bagien i 2 łąki). Powierzchnia 26,6300ha. Opis celów ochrony: ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodnych typów siedlisk,
- kod PL.ZIPOP.1393.UE.3209022.1307- Bagno Stare Bielice II - utworzony na podstawie uchwały Nr XII/69/95 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 28 grudnia 1995 r. w sprawie uznania gruntów za użytki ekologiczne. Powierzchnia 1,5700ha. Opis wartości przyrodniczej zarośla wierzbowe otoczone wąskim pasem podsuszonego olsu torfowcowego. Opis celów ochrony: ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk,
- kod PL.ZIPOP.1393.UE.3209022.1306 - Bagno Stare Bielice I - utworzony na podstawie uchwały Nr XII/69/95 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 28 grudnia 1995 r. w sprawie uznania gruntów za użytki ekologiczne. Powierzchnia 0,3600 ha. Opis wartości przyrodniczej: podmokłe zarośla wierzbowe, łęg. Opis celów ochrony: ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodnych typów siedlisk,
- kod PL.ZIPOP.1393.UE.3209012.229 - Bagna Mścice - utworzony na podstawie uchwały Nr XI/56/95 Rady Gminy Będzino z dnia 31 sierpnia 1995 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny "BAGNA MŚCICE". Powierzchnia 22,5400 ha. Opis wartości przyrodniczej: miejsce występowania roślinności bagiennej. Opis celów ochrony: ostoja różnorodności biotycznej,

- **ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów** - na podstawie przeprowadzonej w 2002 roku inwentaryzacji przyrodniczej na terenie miasta stwierdzono występowanie 48 gatunków podlegających ochronie całkowitej bądź częściowej. Znalezione gatunki występują na stanowiskach naturalnych, m. in. w lasach Nadleśnictw Karnieszewice i Manowo. Część gatunków podlegająca ochronie całkowitej lub częściowej rośnie także na terenie parków, cmentarza komunalnego oraz posesji prywatnych. Według Waloryzacji Przyrodniczej Woj. Zachodniopomorskiego, BKP Szczecin 2010 r., w granicach miasta występuje 21 stanowisk prawnie chronionych roślin oraz 18 siedlisk przyrodniczych (3 siedliska leśne punktowe, 14 siedlisk leśnych obszarowych oraz 1 siedlisko poza lasami). Według Waloryzacji, w granicach miasta występuje 121 stanowisk prawnie chronionych zwierząt.

W granicach miasta nie występują parki krajobrazowe, parki narodowe i stanowiska dokumentacyjne.

Dane źródłowe:

GDOS - Centralny rejestr form ochrony przyrody:
https://sdi.gdos.gov.pl/wfs
https://sdi.gdos.gov.pl/wms
https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/
https://mapa.korytarze.pl/

Obiekty poligonowe wyznaczone na podstawie danych WFS oraz danych rastrowych stanowiących załączniki do obowiązujących dokumentów planistycznych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Plan ogólny uwzględnia wyżej wymienione formy ochrony przyrody w poniższy sposób:

1) **rezerwaty przyrody** objęte zostały strefą otwartą (SO), przy czym:

a) Rezerwat przyrody nieożywionej „Bielica" - bez wyznaczania profilu dodatkowego, o wskaźnikach uniemożliwiających realizację zabudowy i udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%
b) Rezerwat faunistyczny „Jezioro Lubiatowskie im. profesora Wojciecha Górskiego" - bez wyznaczania profilu dodatkowego, o wskaźnikach uniemożliwiających realizację zabudowy i udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%
c) otulina rezerwatu „Jezioro Lubiatowskie im. profesora Wojciecha Górskiego"- profil funkcjonalny ograniczono wyłącznie do podstawowego, ustalono wskaźniki uniemożliwiające realizację zabudowy a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 90%.

Granice stref jw. wyznaczone zostały zgodnie z przebiegiem określonym w aktach ustanawiających te formy ochrony przyrody i przebiegiem wskazanym w centralnym rejestrze form ochrony przyrody. Jednocześnie część otuliny rezerwatu „Jezioro Lubiatowskie", znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w miejscu tym dokonały się trwałe przekształcenia na podstawie pozwoleń na budowę w granicach działek nr 170/5 (droga), 170/6, 170/7 w obrębie ewidencyjnym nr 0042. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lubiatowo Południe, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/441/2013 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 lutego 2013 r. ww. działki położone są na terenie oznaczonym symbolem 2MN,U przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Na postawie ww. planu miejscowego na działkach wydane zostały pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących. Obecnie trwają prace budowlane przy wznoszeniu tych obiektów. Zabudowa przedmiotowego fragmentu terenu, na którym są wydane pozwolenia na budowę, nie wpłynie negatywnie na cel ochrony rezerwatu. Otulina nie jest formą ochrony przyrody. Nie ma w niej zakazu zabudowy. Jednocześnie rolę korytarza ekologicznego otuliny rezerwatu może przejąć działka sąsiednia nr 174 w obr. 0042, która wraz

z wymienionymi wyżej działkami stanowiła wcześniej jedną nieruchomość. Działka ta, w obowiązującym planie miejscowym oznaczona symbolem 3ZN, przeznaczona jest pod teren zieleni naturalnej otuliny rezerwatu i stanowi korytarz ekologiczny, łączący otulinę z lasem Góry Chełmskiej. Korytarz ten jako łącznik między ekosystemami umożliwia migrację zwierząt. Z uwagi na fakt, iż działki wymienione na wstępie trwale utraciły walory przyrodnicze i nie mogą pełnić wyznaczonej roli jako korytarza ekologicznego łączącego tereny wokół jeziora Lubiatowskiego z Lasami Góry Chełmskiej, wskazane jest usankcjonować stan faktyczny przez wprowadzenie korekty przebiegu otuliny rezerwatu w aktualizacji planu ochrony rezerwatu;

2) **Obszar Chronionego Krajobrazu – „Koszaliński Pas Nadmorski"**, wyznaczony zgodnie z granicami określonymi w dokumentach ustanawiających te obszary, z uwagi na różnorodność występujących w jego granicach sposobów użytkowania i zagospodarowania terenu oraz z uwagi na ustalenia obowiązujących na części obszaru planach miejscowych, objęty został kilkoma strefami planistycznymi:

a) tereny użytków ekologicznych objęto strefami otwartymi (SO) bez wyznaczania profilu dodatkowego oraz ustalono wskaźniki uniemożliwiające realizację zabudowy a wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 100%,
b) tereny łąk i lasów włączone zostały do stref otwartych (SO), dla których katalog stref planistycznych ograniczono wyłącznie do podstawowego profilu funkcjonalnego,
c) tereny na przebiegu sieci przesyłowych elektroenergetycznych i gazowych oraz teren pomiędzy oczyszczalnią ścieków przy ul. Filtrowej a ul. Na Jamno włączono do stref (SO) o profilu dodatkowym - teren elektrowni słonecznej, a wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 70%. Podobne ustalenia otrzymała strefa SO obejmująca teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Wschód" w Koszalinie, przyjętym uchwałą nr XIII/154/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 stycznia 2025 r., symbolem 1PEF, przeznaczonym pod realizacje elektrowni wiatrowej. Celem zagwarantowania dużego udziału powierzchni zieleni naturalnej umożliwiającej utrzymanie funkcji ekologicznych dla korytarzy ekologicznych, udział powierzchni biologicznie czynnej dla tych stref ustalono na poziomie minimum 50%,
d) drogi główne i zbiorcze, linie kolejowe przebiegające przez OCK objęte zostały strefami komunikacyjnymi (SK),
e) tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jamno-Zachód-2" w Koszalinie (uchwała nr LXIX/965/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z 26 października 2023 r.) symbolem 1PS (przeznaczonym pod teren składów i magazynów w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków) oraz symbolem 2PE (przeznaczonym pod teren elektrowni wodnej o mocy do 500 kW) objęte zostały strefami gospodarczymi (SP)
f) teren oczyszczalni ścieków, na której planowana jest lokalizacja biogazowni oraz teren planowanego GPZ objęte zostały strefami infrastrukturalnymi (SI) z profilem dodatkowym teren produkcji,
g) tereny zielone, na których zgodnie z ustaleniami planów miejscowych przewiduje się funkcje rekreacyjne, jak pole golfowe na Jamnie lub lasy komunalne góry Chełmskiej, zostały włączone do strefy zieleni i rekreacji SN, o profilu dodatkowym tereny usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, a także do strefy usługowej (SU) obejmującej szczyt góry Chełmskiej wraz ze zlokalizowanymi w tym miejscu obiektami zabytkowymi centrum pielgrzymkowego. Wskaźniki urbanistyczne wskazano w oparciu o ustalenia planów miejscowych,
h) tereny zieleni, na których zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Jamno-Wschód, planuje się realizację zbiorników retencyjnych obsługujących sąsiadujące tereny nowopowstającego osiedla mieszkaniowego, włączono do strefy zieleni i rekreacji SN gdzie jako

profil funkcjonalny dodatkowy wskazano teren zieleni naturalnej i teren lasu, a udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie wskazanym w planie miejscowym,

i) ponadto zgodnie z ustaleniami planów miejscowych wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SW), strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy zieleni i rekreacji (SN) z profilami dodatkowymi oraz wskaźnikami urbanistycznymi wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

j) poza planami miejscowymi wyznaczono strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH) jako kontynuację centrum handlowego zrealizowanego na podstawie planu miejscowego oraz strefy (SU) stanowiące kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej wyrażonej w studium w zakresie wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Ustalenia planów miejscowych jak i projektu planu ogólnego respektują przepisy odnoszące się do obszaru chronionego krajobrazu określone w ustawie o ochronie przyrody, a także w Uchwale Nr XXXII/675/09 Sejmiku Województwa zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz.Woj. Zach. 2009.66.1804 z późn. zm).

Zgodnie z ww. przepisami co do niektórych terenów wyznaczonych w planach miejscowych nie miały zastosowania zakazy dotyczące likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (...), tj. w przypadku drzew i krzewów do lat 20 niestanowiących siedlisk przyrodniczych (...). Tereny takie występują w granicach planów miejscowych Jamna i Łabusza, Dzierżęcina-Lubiatowo, gdzie dodatkowo wyznaczone zostały strefy zadrzewień oznaczone na rysunkach planów.

W planie ogólnym tego typu tereny objęte zostały różnymi strefami z zastosowaniem właściwych wartości wskaźników (tj. z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych) - w północnej części miasta - SO, SJ, SW, SN, SU, w południowo-wschodniej – strefami SJ, SZ, SN.

W przypadku zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, w planach miejscowych Łabusza i Jamna, zastosowane zostało odstępstwo zgodnie z § 4 uchwały jak wyżej. Projekt planu ogólnego transponuje w tym zakresie ustalenia planów miejscowych.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie POG w profilach podstawowych i dodatkowych stref planistycznych oprócz przeznaczeń umożliwiających realizację zabudowy wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód. Powyższe że nie przesądza o przeznaczeniu terenu jakie będzie zrealizowane w danym miejscu strefy planistycznej i nie przesądza o możliwości lokalizacji obiektów budowlanych. Dopiero na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego właściwe będzie określenie docelowego przeznaczenia terenu wybierając z katalogu przeznaczeń przypisanych danej strefie jak i wskazanie linii zabudowy. W strefach planistycznych położonych w obszarze 100m od rzek i jezior, na terenach nieobjętych planami miejscowymi, nie zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) to oznacza, iż na tych terenach nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Zatem przesądzenie w zakresie przeznaczeniu terenu i sposobu zagospodarowania nastąpi wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powyższe jest zgodne z treścią dopuszczenia, o którym mowa w § 4 przywołanej uchwały tj: „na części obszarów chronionego krajobrazu, o których mowa w zał. 1 i 2, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje

możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych…, nie wprowadza się zakazu wymienionego w § 3 ust.1 pkt 8…".

Strefy planistyczne, które są przedmiotem analizy zawartej w niniejszym punkcie to strefy albo objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie takie dopuszczanie zostało usankcjonowane albo nieobjęte planem miejscowym gdzie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewidziano jednostki planistyczne umożliwiające lokalizację zabudowy. W planie ogólnym w obszarze 100 m od granic rzek i jezior nie wyznaczono stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy poza terenami, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium przewidują takie przeznaczenie.

3) **Obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki" PLH320062** objęty został strefami otwartymi (SO) oraz strefami komunikacyjnymi (SK) stanowiącymi istniejącą drogę i linię kolejową. Gminny katalog stref planistycznych w odniesieniu do stref (SO) ograniczono wyłącznie do wskazania podstawowego profilu funkcjonalnego. Dla terenu istniejącej leśniczówki przy ul. Morskiej na użytkach gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyodrębniono strefę mieszkaniową (SJ) umożliwiającą dalsze funkcjonowanie istniejących budynków mieszkalnych. Pozostały teren leśniczówki włączony został do strefy otwartej umożliwiającej realizację obiektów gospodarki leśnej;

4) **Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Wąwozy Grabowe** - wyodrębniono jako osobne strefy otwarte (SO) bez profilu funkcjonalnego dodatkowego, ustalono wskaźniki uniemożliwiające realizację zabudowy, tym samym wskaźnik udziały powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 100%. Otulina zespołu, w której zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustalono teren zieleni urządzonej – parkowej, włączona została do strefy (SN) umożliwiającej realizację funkcji założonej w planie miejscowym. Jako profil dodatkowy wskazano teren zieleni naturalnej, teren lasu o udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%;

5) ekosystemy objęte ochroną w formie użytków ekologicznych zostały objęte strefami otwartymi (SO), bez profilu dodatkowego, ustalono wskaźniki uniemożliwiające realizację zabudowy, tym samym wskaźnik udziały powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 100%;

6) pozostałe chronione prawem elementy środowiska przyrodniczego, jak pomniki przyrody, gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów, z uwagi na zakres przedmiotowy i skalę opracowania planu ogólnego, włączone zostały do różnego rodzaju stref planistycznych, wyznaczonych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym lub zgodnie z istniejącym sposobem użytkowania terenu.

Z punktu widzenia zagospodarowania obszarów cennych przyrodniczo istotne jest zachowanie funkcji ekologicznych dla korytarzy ekologicznych. Najistotniejszy dla ekosystemu korytarz ekologiczny Pobrzeża Zachodniopomorskiego kod: KPn-21B o znaczeniu europejskim, obejmuje część wschodnią (obszary leśne) i północną (tereny niezabudowane Jamna i Łabusza) Koszalina. Korytarz ten, mocno zawężony z uwagi na rozwijającą się w części północnej zabudowę mieszkaniową, został objęty, strefami otwartymi (SO) i strefami zieleni i rekreacji (SN).

W skali lokalnej duże znaczenie mają miejskie korytarze ekologiczne, wiążące różne obszary przyrodnicze w mieście w jeden spójny system. Należą do nich dolina rzeki Dzierżęcinki i inne cieki wodne stanowiące korytarz migracji fauny i flory, a także zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, przydrożne i nadwodne. Powiązania te stwarzają warunki dla migracji różnych organizmów żywych, wymiany puli genowej a ostatecznie utrzymania różnorodności biologicznej środowiska. Obszary stanowiące korytarze ekologiczne jak łąki podmokłe, wolne od zabudowy pasy zieleni i torfowiska służące migracji zwierząt i przewietrzaniu miasta objęte zostały strefą otwartą (SO).

2.4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
d) pas techniczny.

Zgodnie z art. 165 ust. 1 ww. ustawy, ochronę przed powodzią realizuje się w między innymi przez:

1) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
2) racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych, a także sterowanie przepływami wód;
3) zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód;
4) budowę, przebudowę i utrzymywanie budowli przeciwpowodziowych;

Zgodnie z art. 166 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się, określając ustalenia m.in. planu ogólnego gminy.

Mapy zagrożenia powodziowego (MZP) sporządzone przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (aktualizacja z 2022 r.) przedstawiają obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
4) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku:
   a) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
   b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego,
   c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta Koszalina występują w przybrzeżnej części jeziora Jamno, lokalnie wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki, rzeki Unieść oraz w obrębie jeziora Lubiatowo.

W obszarze miasta Koszalina występują wały przeciwpowodziowe:

1) wał północny Jeziora Lubiatowo,
2) wał po prawej stronie rzeki Dzierżęcinki o długości 2370 m, szer. 1,5 2,0 m, wys. 1,5 m, kat. IV,
3) wał Dobiesławiec po lewej stronie rzeki Dzierżęcinki o długości 2240 m, szer. 1,5 – 2,0 m, wys. 1,5 m, kat. IV.
4) fragment wału Jezioro Jamno – polder Dobiesławiec
5) strefa 50 m od stopy wału Jezioro Jamno – polder Dobiesławiec.

W obszarze miasta zlokalizowane są trzy poldery:

1) polder Bonin II o pow. 33,77 ha stanowiący użytki zielone i nieużytki,

2) częściowo polder Łabusz o pow. 620 ha stanowiący użytki zielone i nieużytki,
3) częściowo polder Dobiesławiec o pow. 233,155 ha stanowiący użytki zielone, grunty orne i nieużytki.

W granicach miasta Koszalina występują tereny podmokłe o znacznych powierzchniach. Zaliczyć do nich można Bukowy Las między Koszalinem a Mścicami, Unieskie Moczary (część), obszar przyległy do brzegów jeziora Lubiatowo Północne.

W ustawie Prawo wodne, pas techniczny jest definiowany jako obszar wód śródlądowych lub morskich, który podlega specjalnym regulacjom ze względu na swoje położenie przy brzegu. W granicach administracyjnych miasta Koszalina nie wyznaczono pasa technicznego w oparciu o przepisy Prawa wodnego.

Dane źródłowe:

https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP
https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp
Mapa ryzyka powodziowego (MRP) - Otwarte Dane:
https://dane.gov.pl/pl/dataset/2179,mapa-ryzyka-powodziowego-mrp

Dane przestrzenne:

Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od strony rzeki Dzierżęcinki - https://wody.isok.gov.pl/wss/INSPIRE/INSPIRE_NZ_HY_MZPMRP_WFS (z powodu statusu offline usługi pobierania dla zbioru danych Obszary zagrożenia powodziowego prowadzącego przez PGW Wody Polskie - identyfikator: PL.ZIPGW.6453 adres usługi:
https://wody.isok.gov.pl/atom_web/atom/NZ_HY_MRP

Przebieg wałów przeciwpowodziowych w granicach miasta Koszalina - obiekty liniowe; poligon 50m od stopy wałów- zbiór danych bazy danych EGiB pobrany z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 30.07.025 r. (identyfikator materiału: PL.PZGiK.234.EGIB, Licencja nr GK-I-2.6642.2.579.2025.MK_3261_CL1 wydana przez Prezydenta Miasta Koszalina);

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią położone są poza obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ), co eliminuje możliwość realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego. Strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną (SJ) oraz strefa usługowa (SU) graniczące z jeziorem Jamno, gdzie punktowo na granicy tych stref występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane są poza liniami zabudowy co eliminuje możliwość realizacji zabudowy w granicach tych obszarów. Prócz linii zabudowy plany miejscowe, odpowiednio do skali opracowania, zawierają ograniczenia w użytkowaniu tych terenów oparte o zakazy i nakazy wynikające z przepisów z zakresu prawa wodnego, w tym zakaz zabudowy.

Tereny w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych u nabrzeża jeziora Jamno oraz jeziora Lubiatowo, objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których ustalone zostały nakazy i zakazy oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, mające na celu ochronę wałów przeciwpowodziowych przed uszkodzeniem lub naruszeniem ich szczelności. Tereny położone w odległości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego jeziora Jamno w rejonie ul. Promowej włączono do strefy zieleni i rekreacji (SN) umożliwiającej realizację funkcji przewidzianych w planie miejscowym tj. trenów sportu i rekreacji oraz usług turystyki, przy czym podobnie jak w przypadku terenów wymienionych wyżej, ustalenia planów miejscowych obowiązujących tym miejscu eliminują możliwość zabudowy w obszarze 50m od stopy wału. Tereny położone w odległości 50m od stopy wału

przeciwpowodziowego jeziora Jamno w rejonie ul. Róży Wiatrów przeznaczone zostały pod teren otwarty (SO) i teren infrastruktury technicznej – przepompownia wód (SI), oraz na fragmencie teren wielofunkcyjny z zabudową jednorodzinną (SJ), w którym podobnie jak w przypadku wyżej wymienionych terenów plany miejscowe zawierają szczegółowe regulacje mające na celu ochronę wałów przeciwpowodziowych m.in. zakaz zabudowy eliminujący możliwość zbliżenia zabudowy na odległość mniejszą niż 50m od stopy wału. Wały przeciwpowodziowe położone po stronie południowej jeziora Lubiatowskiego, w otulinie rezerwatu jeziora Lubiatowskiego włączone zostały do strefy otwartej (SO) bez profilu dodatkowego.

2.5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Zgodnie z art. 195 ustawy Prawo Wodne melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Zgodnie z art. 197 ust. 1. ustawy jw., urządzeniami melioracji wodnych są:

1) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie,
2) drenowania,
3) rurociągi,
4) stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych,
5) ziemne stawy rybne,
6) groble na obszarach nawadnianych,
7) systemy nawodnień grawitacyjnych,
8) systemy nawodnień ciśnieniowych,

– jeżeli służą celom, o których mowa w art. 195.

Do urządzeń melioracji wodnych podstawowych zalicza się m.in. wały przeciwpowodziowe, które w przypadku Koszalina występują wzdłuż rzeki Dzierżęcinki oraz jeziora Jamno w północnej części miasta oraz wzdłuż południowo-zachodniego brzegu jeziora Lubiatowskiego w południowej części miasta.

Ponadto na obszarze miasta występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych tj. obszary zmeliorowane systematyczną siecią drenarską oraz rowami. Sieć melioracyjna znajduje się na terenie osiedli: Jamno-Łabusz, Raduszka, Kretomino, , Lubiatowo i przy wschodniej granicy osiedla Rokosowo-Dierżęcin oraz obr. 0055 (przed włączeniem w granice miasta – sołectwo Stare Bielice). Najistotniejszym kanałem melioracyjnym jest Kanał Łabusz odprowadzający wody deszczowe z gruntów rolnych i zabudowanych położonych do Jeziora Jamno.

Ujściowy odcinek rzeki Dzierżęcinki przepływającej przez torfiastą równinę, połączony jest systemem rowów melioracyjnych, które poprzez urządzenia melioracyjne (pompy i zastawki) regulują stosunki wodne na polderach wykorzystywanych do niedawna jako użytki zielone (łąki kośne, w części pastwiska).

Z polderów wody odprowadzane są na stacje pomp przystosowane do odwadniania użytków rolnych. Wydajności pompowni odwadniających wynosi od 0,1do 1.0 m3s-1.

Dane źródłowe:

Opracowanie ekofizjograficzne – na podstawie danych PGW WP

Dane przestrzenne opracowane na podstawie map sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:5000 z zaznaczonymi urządzeniami melioracji wodnych i granicami obszarów zmeliorowanych, pozyskane z systemu informacyjnego gospodarowania wodami, udostępnionymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem znak:

S .RZI.0145.100.2024.MP z 18 lipca 2024 r.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Poszczególne obszary, na których występują urządzenia melioracji wodnych, włączone zostały do różnych stref planistycznych o profilu funkcjonalnym określonym zgodnie z przeznaczeniem terenów, wynikającym z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zgodnie z istniejącym sposobem użytkowania. Zagadnienia ochrony urządzeń melioracji wodnych stanowią przedmiot szczegółowych regulacji właściwych skali opracowania jak dla planu miejscowego. Występowanie urządzeń melioracji wodnych na danym obszarze nie jest podstawą do wyłączenia możliwości zainwestowania i nadania tym terenom funkcji użytkowych innych niż rolnicze. Tak też tereny zmeliorowane w północnej części miasta, na osiedlu Jamno i Łabusz, w dużej mierze obejmujące tereny użytkowane rolniczo, przekształcane są zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i włączone zostały do stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną (SJ) oraz do stref usługowych (SU) czy stref zieleni i rekreacji (SN) umożliwiających rozwój funkcji niezbędnych dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego.

Tereny zmeliorowane łąk podmokłych, które pełnią rolę „gąbki terenowej" umożliwiającej retencję wód opadowych i ograniczającej skutki opadów nawalnych, włączone zostały do strefy otwartej (SO) bez profilu dodatkowego (tereny łąk na Kretominie, Raduszce, Dzierżęcinie oraz część terenów Jamna i Łabusza) co gwarantuje zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania jako łąki lub tereny zieleni naturalnej bez możliwości zabudowy. Tereny zmeliorowane położone w obszarze upraw rolniczych oraz farm fotowoltaicznych występujących w zachodniej części miasta na obszarze byłego sołectwa Stare Bielice, włączone zostały do strefy otwartej, z profilem dodatkowym „teren elektrowni słonecznej".

2.6. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska pod pojęciem „ruchy masowe ziemi" rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.

Rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy składa się z:

- map terenów, na których występują ruchy masowe ziemi oraz terenów zagrożonych możliwością wystąpienia ruchów masowych ziemi, w skali 1:10 000,
- części opisowej,
- kart rejestracyjnych osuwisk,
- kart rejestracyjnych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Zgodnie z danymi o terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenach, na których występują te ruchy, zgromadzonych w bazie SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy wynika, iż w granicach miasta Koszalina nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Dane źródłowe:

Aplikacja SOPO: http://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie dotyczy, w granicach miasta Koszalina nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

2.7. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Strefę ochronną ujęcia wód stanowi obszar, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Strefa ochronna może obejmować wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody.

Miasto Koszalin zaopatrywane jest w wodę z dwóch ujęć podziemnych:

1) ujęcie "Centrum" przy ulicy Żwirowej 18 o wydajności 19200 m^3/dobę wraz ze zmodernizowaną stacją uzdatniania wody;
2) ujęcie "Mostowo", które zlokalizowane jest w odległości około 20 km od miasta o wydajności 61200 m3/dobę.

Zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym ujęcie „Centrum" składa się z 16 studni wierconych, które pobierają wodę z podziemnych warstw wodonośnych - są to pokłady plejstoceńskie i mioceńskie z okresu trzeciorzędu i czwartorzędu. Na terenie ujęcia znajduje się też stacja uzdatniania wody, w której odbywa się proces usuwania nadmiaru żelaza i manganu.

Dla tego ujęcia ustanowiono strefę ochronną komunalnego ujęcia wody podziemnej, wyznaczoną Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Nr 1/2014 z dnia 10 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 303), zmienionego Rozporządzeniem Nr 3/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 17 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 807)

Strefa ochronna komunalnego ujęcia wody podziemnej jw. podzielona jest na teren ochrony:

1) bezpośredniej - stanowiący obszar zlokalizowany na części działki ewidencyjnej nr 127/13 w obrębie ewidencyjnym 0027, jednostka ewidencyjna Miasta Koszalin, o granicach przedstawionych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia;

2) pośredniej - stanowiący obszar położony na działkach ewidencyjnych określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia, wyznaczony granicami, których opis stanowi załącznik nr 3 do rozporządzenia i przedstawiony na mapie stanowiącej załącznik nr 4 do rozporządzenia.

Rozporządzeniem tym wprowadzono zakazy, nakazy i ograniczenia obowiązujące na terenie strefy ochronnej.

Na terenie strefy ochrony bezpośredniej, która stanowi część działki ew. nr 127/13 w obrębie ewidencyjnym 0027, zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Ponadto na terenie strefy ochrony bezpośredniej należy:

1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
2) szczelnie odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń do poboru wody,
3) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń do poboru wody,
4) zagospodarować teren zielenią.

Na terenie strefy pośredniej, która stanowi obszar położony na działkach ewidencyjnych określonych w załączniku Nr 2 do ww. Rozporządzenia Nr 1/2014, zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych nr 0018-0023, 0025-0030 oraz 0046-0047, zabronione jest:

1) przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych,
2) lokalizowanie ferm chowu lub hodowli zwierząt,
3) lokalizowanie składowisk odpadów,
4) lokalizowanie nowych cmentarzy,
5) grzebanie zwłok zwierzęcych,
6) lokalizowanie nowych ujęć wody podziemnej,
7) wydobywanie kopalin.

Ponadto na części strefy ochrony pośredniej, w obszarze położonym na działkach ewidencyjnych określonych w załączniku Nr 5 do ww. Rozporządzenia Nr 1/2014, dodatkowo zabronione jest:

1) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem:
a) oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
b) wód opadowych i roztopowych, które mogą być wprowadzane do ziemi i do wód bez oczyszczenia,
2) rolnicze wykorzystanie ścieków,
3) stosowanie komunalnych osadów ściekowych,
4) lokalizowanie oczyszczalni ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych,
5) lokalizowanie zakładów przemysłowych,
6) lokalizowanie nowych magazynów produktów ropopochodnych, a także nowych rurociągów do ich transportu z wyjątkiem naziemnych, przydomowych zbiorników gazu płynnego i magazynów butli z gazem płynnym,
7) mycie pojazdów mechanicznych poza myjniami usługowymi,
8) naprawianie i obsługa pojazdów mechanicznych poza terenem zakładów usługowych prowadzących taką działalność na podstawie odrębnych przepisów,
9) wykonywanie odwodnień budowlanych innych niż krótkotrwałe odwodnienia za pomocą igłofiltrów, z wyjątkiem odwodnień wykonywanych w ramach prac dotyczących infrastruktury technicznej.

Tab. nr. 1. Wykaz ujęć wód podziemnych na terenie miasta Koszalina, dla których wyznaczono wyłącznie strefę ochrony bezpośredniej

lp.	lokalizacja	opis	nr decyzji
1	dz. nr 704/15 obr. nr 0003 m. Koszalin	Leśniczówka Mścice SW1/2007	SZ.ZUZ.2.4100.70.2018.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie z dn. 30.04.2019 r.
2	dz. nr 139/9 obr. nr 0009 m. Koszalin	firma DEKO	SZ.ZUZ.2.4100.1.2020.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie z dn. 21.02.2020 r.
3	działka nr 215/2 obręb 0020 m. Koszalin	rejon dawnego Browaru Koszalin	SZ.ZUZ.2.4100.81.2020.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie z dn. 20.07.2020 r.
4	dz. nr 153/2 obr. nr 0021 m. Koszalin	Szpital MSWiA	SZ.ZUZ.2.4100.70.2019.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie z dn. 18.12.2019 r.

5	dz. nr 451/5 obr. nr 0044 m. Koszalin	rejon ul. Zielone Wzgórze SW-1/72	SZ.ZUZ.2.4100.69.2019.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie z dn. 17.12.2019 r.
6	część dz. nr 241/17 obr. 0018 m. Koszalin	Park Wodny	SZ.ZUZ.2.4100.54.2020.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie z dn. 14.07.2020 r.
7	dz. nr 4/6 obr. nr 0019 m. Koszalin	Szpital Wojewódzki SW 1/63 i SW 2/73	SZ.ZUZ.2.4100.67.2019.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie z dn. 14.02.2020 r.
8	dz. nr 21/2 obr. nr 0023 m. Koszalin	Pracowniczy Ogród Działkowy SW-1, SW-2 i SW-3	SZ.ZUZ.2.4100.71.2019.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie z dn. 05.03.2020 r.
9	dz. ew. nr 142/1 obr. 0056 m. Koszalin (dawniej dz. ew. nr 142/1 obr. Kretomino, gm. Manowo)	Grupa DBK	SZ.ZUZ.4.4100.8.2020.ECh Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie

Dane źródłowe:

Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Nr 1/2014 z dnia 10 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 303), zmienionego Rozporządzeniem Nr 3/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 17 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2016 r. poz. 807)

https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/eli/POL_WOJ_ZP/2014/303/ogl/pol/pdf

http://g.ekspert.infor.pl/p/_dane/akty_pdf/U83/2016/31/807.pdf

Dane Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,

Uchwała Nr XXVI/428/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie z dn. 17 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Koszalin

Brak danych przestrzennych, granice stref ochronnych wyznaczono na podstawie ww. rozporządzeń. Granice strefy ochrony bezpośredniej Wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem nr 1/2024 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie
✔ Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 20 stycznia 2014 r. , poz. 303

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Strefa ochrony bezpośredniej zlokalizowana na części działki ewidencyjnej nr 127/13 w obrębie ewidencyjnym 0027, w granicach której zlokalizowane jest ujęcie wody podziemnej przy ul. Żwirowej, włączona została do strefy infrastrukturalnej (SI). Strefy ochrony pośredniej ujęcia wody przy ul. Żwirowej oraz strefy ochronne ujęć wód wymienionych w tabeli jw. zawierają się w granicach nieruchomości, które zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym lub zgodnie z istniejącym sposobem użytkowania zakwalifikowane zostały do właściwych pod względem stref planistycznych.

2.8. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) wody dzielą się na wody powierzchniowe i wody podziemne. Z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych i wód morza terytorialnego, są wodami śródlądowymi.

Zgodnie z art. 59 ww. ustawy obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

wody śródlądowe powierzchniowe:

Na terenie miasta Koszalina wody śródlądowe powierzchniowe reprezentowane są przez rzeki, mniejsze cieki, jeziora, oczka polodowcowe i sztuczne zbiorniki wodne. Największym zbiornikiem wodnym w obrębie miasta jest jezioro Lubiatowo Płn. 56,0 ha (część jeziora) a w bezpośrednim sąsiedztwie jezioro Jamno. Ponadto obszar w granicach miasta jest wyjątkowo ubogi w oczka śródpolne i śródleśne, których jest zaledwie kilkanaście.

1) **<u>Jeziora:</u>**

Jezioro Lubiatowo Północne, w części znajdujące się w granicach miasta Koszalina, jest płytkim zbiornikiem polodowcowym (powierzchnia w granicach miasta 296,0 ha). Jezioro Lubiatowo Północne wraz z pasem przylegających szuwarów i oczeretów stanowi rezerwat faunistyczny (ornitologiczny) objęty ochroną prawną o powierzchni 375,8 ha pod nazwą „Jezioro Lubiatowskie im. profesora Wojciecha Górskiego", jest to ostoja ptactwa wodnego i błotnego, miejsce lęgowe łabędzia niemego (więcej o rezerwacie w rozdziale 2.3 niniejszego uzasadnienia).

Jezioro Jamno – graniczące z miastem od strony północnej, jest jeziorem przymorskim, o wodach okresowo zasalanych. Charakterystyczne cechy tego typu zbiorników to: dno znacznie zamulone, płaskie i podmokłe brzegi. Powierzchnia jeziora Jamno wynosi 2239,6 ha, głębokość maksymalna 3,9 m, głębokość średnia 1,4 m. Zbiornik ten jest bezpośrednim, a z uwagi na uchodzące do niego wody okolicznych rzek, także pośrednim odbiornikiem ścieków i wód deszczowych z okolicznych miejscowości. Główne dopływy jeziora Jamno to: Dzierżęcinka, Unieść i Strzeżenica. Odpływ wód z jeziora do morza następuje kanałem o nazwie Jamieński Nurt. Dla jeziora Jamno nie wyznaczono strefy ochronnej.

1) **<u>Rzeki i cieki wodne:</u>**

Dzierżęcinka – prawie cały obszar znajdujący się w granicach miasta położony jest w bezpośredniej zlewni rzeki Dzierżęcinki (Podział hydrograficzny Polski, 1980). Źródlisko jej stanowi kilka oczek wodnych położonych w lasach na północny-wschód od leśniczówki Zacisze w gminie Manowo. Rzeka stanowi dopływ jeziora Jamno. Całkowita długość rzeki wynosi 29 km, w tym ok. 19 km w granicach Koszalina. Powierzchnia zlewni wynosi 122,6 km^2. W centralnej części miasta wody Dzierżęcinki zasilają staw o powierzchni ok 1,50 ha (tzw. Staw Zamkowy) w Parku Książąt Pomorskich. Wszystkie dopływy na zabudowanym obszarze miasta zostały uregulowane i ujęte w kryte kolektory. Jedynymi zachowanymi dopływami powierzchniowymi w tym rejonie jest struga spływająca z masywu chełmskiego przez osiedla Rokosowo i Lubiatowo oraz część rzeki Raduszki, płynąca przez południowo-zachodnią część osiedla Rokosowo. W północnej części Koszalina, w pobliżu Leśniczówki Mścice, z Dzierżęcinką łączy się niewielki ciek Glinianka. Następnie przyjmuje cieki odwadniające Lasy Mścickie położone w zachodniej części miasta.

Glinianka – potok stanowiący lewy dopływ rzeki Dzierżęcinki, przepływający przez tereny leśne osiedla Nowobramskie i Morskie. Długość cieku wynosi ok 4 km, a szerokość jego koryta ok. 4,5 m.

Unieść – rzeka o charakterze górskim, stanowiąca dopływ jeziora Jamno. Całkowita długość rzeki wynosi 26 km. Płynie ona wzdłuż wschodniej granicy Koszalina. Wraz z prawobrzeżnym dopływem Polnicą obejmuje obszary zlewniowe o powierzchni 188,5 km2. Rzekę zasilają cieki wypływające ze wschodnich stoków masywu chełmskiego - m.in. rzeka Grodna i Biała.

Czarna – niewielki ciek stanowiący prawy dopływ rzeki Radew, zasilającej rzekę Parsętę. Płynie on wzdłuż południowej granicy Koszalina. Szerokość koryta waha się od 2,5 do 4,5 m. Wraz z rzeką Raduszką odwadnia znaczną część osiedli Raduszka i Kretomino.

Raduszka – niewielki ciek stanowiący dopływ zarówno rzeki Czarnej, jak i Dzierżęcinki. Miejscem rozdzielenia jego wód jest rejon ul. Wrzosów w granicach osiedla Raduszka. Długość cieku wynosi ok. 5 km. Wyznacza on fragment południowo-zachodniej granicy Koszalina. Szerokość koryta waha się od 1,5 do 4,5 m.

Kanał Łabusz – kanał płynący przed osiedle Jamno-Łabusz znajdujące się w północnej części miasta Koszalina. Uchodzi on do jeziora Jamno. Szerokość koryta waha się od 4 do 6 m. Poprzez sieć rowów melioracyjnych odwadnia podmokłe tereny we wschodniej części osiedla Jamno-Łabusz.

2) **Zbiorniki sztuczne:**

Zbiornik retencyjny „Wodna Dolina" – zbiornik o powierzchni 6,05ha, położony w rejonie ul. Sybiraków. Zapora czołowa piętrząca wody Dzierżęcinki znajduje się w km 12+000 rzeki. Zbiornik powstał w ramach projektu Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie o nazwie *„Zabezpieczenie przeciwpowodziowe zlewni jeziora Jamno wraz z rewitalizacją rzeki Dzierżęcinki – zabezpieczenie terenów zabudowanych m. Koszalin*". Główną funkcją obiektu jest retencjonowanie wody przy wysokich stanach w rzece Dzierżęcince, co ma na celu uregulowanie stosunków wodnych oraz zapobieganie negatywnym skutkom wezbrań powodziowych na tej rzece. Dla zbiornika nie ustanowiono strefy ochronnej.

Staw Zamkowy- staw o powierzchni ok 1,50 ha, położony w centralnej części miasta, w Parku Książąt Pomorskich, zasilany wodami Dzierżęcinki. Dla zbiornika nie ustanowiono strefy ochronnej.

3) **wody śródlądowe podziemne:**

Zgodnie z podziałem regionalnym zwykłych wód podziemnych w Polsce (wg jednostek JCWPd) teren miasta Koszalina położony jest w obrębie regionu hydrogeologicznego zachodniopomorskiego, należącego do prowincji Pobrzeża i Wybrzeża Bałtyku.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych podziemnych na terenie miasta Koszalina nie występują.

Dane źródłowe:

Dane Państwowego Instytutu Geologicznego: https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego miasta Koszalina

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Z wyjątkiem jeziora Lubiatowskiego, wody śródlądowe powierzchniowe nie zostały wyodrębnione jako strefy planistyczne. Jezioro Lubiatowskie zostało włączone do strefy otwartej (SO) bez ustalania dodatkowego profilu funkcjonalnego. Rzeki i cieki wodne przepływające przez miasto nie mają charakteru żeglugowego i nie zostały wyodrębnione jako odrębne

strefy natomiast stanowią one części stref, przez które przepływają. Są to strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

2.9. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Rejestr obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla, zgodnie z art. 152a ustawy *Prawo geologiczne i górnicze* z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. U. 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.) stanowi szczegółową ewidencję wszystkich obszarów górniczych wyznaczonych w Polsce. Prowadzony jest w księgach rejestrowych oraz w aktualizowanej na bieżąco, ogólnodostępnej bazie danych MIDAS (podsystem Rejestr Obszarów Górniczych). Zgodnie z Rejestrem udostępnionym przez Państwowy Instytutu Geologiczny w granicach Koszalina nie występują zarejestrowane tereny górnicze oraz leży poza obszarami górniczymi.

Dane źródłowe:

http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/mapa/rog_mapa.jsf?conversationContext=2

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie dotyczy, w granicach miasta Koszalina nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

2.10. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Zgodnie z art. 104 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.) obszary i tereny górnicze uwzględnia się, określając ustalenia planu ogólnego gminy.

Na terenie miasta Koszalina nie występują udokumentowane złoża strategiczne kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy jw., wód podziemnych leczniczych, termalnych i solankowych, o których mowa w art. 10 ust. 3 oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Jedynym udokumentowanym złożem kopalin na terenie miasta jest złoże kredy jeziornej „Dzierżęcino" (Identyfikator złoża 5918, Decyzja nr KZK/012/J/6102/92/93 z dnia 03.11.1993 r.) o zasobach 150 tys. ton. Złoże zajmuje powierzchnię o pow. 3,825ha i położone jest częściowo w obrębie otuliny rezerwatu Jeziora Lubiatowskiego i zlewni jezior Lubiatowskich, co wyklucza jego eksploatację.

Zgodnie §1 pkt 1 w lit. b zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 6 grudnia 2016 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Lubiatowskie im. prof. Wojciecha Górskiego", w dokumentach planistycznych należy „odstąpić od eksploatacji kredy jeziornej i torfu na terenach leżących w zlewni jezior Lubiatowskich w obrębach ewidencyjnych 0039, 0040, 0041, 0042, 0043 Miasta Koszalin oraz obrębach Bonin, Manowo, Cewlino, Wyszewo, Wiewiórowo, Rosnowo, Kopanino i Grzybnica w gminie Manowo;".

W granicach miasta znajdują się obszary perspektywiczne, tj. obszary przewidywanego występowania złóż kopalin. Są to obszary występowania skał i naturalnych płynów lub gazów, które mają cechy kopalin, jednak z uwagi na brak danych do oceny nie można określić maksymalnego błędu oszacowania zasobów, a tym samym nie są to zasoby, których parametry umożliwiają ich udokumentowanie. Zgodnie

z *Objaśnieniami do Mapy Geośrodowiskowej Polski* przygotowanymi przez Państwowy Instytut Geologiczny celem oceny perspektyw surowcowych jest wskazanie obszarów, na których można spodziewać się występowania nowych, nieodkrytych lub nie w pełni rozpoznanych jeszcze złóż kopalin, mogących w przyszłości uzupełnić bazę zasobową, która ulega stałemu uszczuplaniu w wyniku eksploatacji udokumentowanych złóż.

Dane źródłowe:

https://igs.pgi.gov.pl/dokument.asp?ID=387646

Dane przestrzenne pobrane ze zbioru danych PL.ZIPGL.326 "System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS" zgłaszanego przez Głównego Geologa Kraju - adres usługi pobierania:

hhttp://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer (na dzień 11.06.2025 r.)

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Złoże kredy jeziornej, jak wspomniano wyżej z uwagi na położenie w obrębie otuliny rezerwatu oraz w zlewni jezior Lubiatowskich oraz potrzebę ochrony tegoż, nie jest przeznaczone do eksploatacji. Kreda jeziorna nie należy do kopalin objętych własnością górniczą w myśl art. 10 ust.1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz nie należy do złóż strategicznych podlegających szczególnej ochronie prawnej z uwagi na jego znaczenie dla gospodarski lub bezpieczeństwa kraju (dla złoża nie wydano decyzji uznającej je za złoże strategiczne, o której mowa w art. 94a ust. 2). Z uwagi na przesądzenie charakteru tego złoża, jako złoża nieeksploatacyjnego, linie rozgraniczające stref funkcjonalnych w planie ogólnym odzwierciedlają utrwalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podziały funkcjonalne. Obszar występowania kredy jeziornej na przeważającej powierzchni został objęty strefą otwartą (SO) bez profilu dodatkowego, pozostała część stanowiąca 16% powierzchni terenu, pod którym zlokalizowane jest złoże, położona jest w strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (SJ). Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w tym obszarze, linie zabudowy poprowadzone zostały poza granicami złoża eliminując tym samym możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac ziemnych. Występowanie pod powierzchnią terenu złoża o wskazanym charakterze nie wyklucza możliwości zagospodarowania powierzchni terenu inaczej niż górniczo. Ponadto, w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony poza granicami złoża, co w przypadku braku planu miejscowego chronić będzie przedmiotowy teren przed lokalizacją zabudowy.

Pozostałe tereny, o których mowa na wstępie rozdziału również znajdują się w granicach stref otwartych (SO). Powyższe umożliwia ochronę wrażliwych terenów torfowisk położonych w północnej części miasta przed innym zagospodarowaniem niż obecne, a w przypadku terenów na południu Koszalina umożliwia prowadzenie prac rozpoznawczych.

2.11. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Miasto Koszalin nie znajduje w strefie uzdrowiskowej i nie jest uzdrowiskiem zgodnie z rejestrem uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej wraz z kierunkami leczniczymi Ministerstwa Zdrowia

Dane źródłowe:

https://www.gov.pl/web/zdrowie/rejestr-uzdrowisk-i-obszarow-ochrony-uzdrowiskowej-wraz-z-kierunkami-leczniczymi

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie dotyczy, w granicach miasta Koszalina nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.12. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) formami ochrony zabytków są:

1) wpis do rejestru zabytków;
2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
3) uznanie za pomnik historii;
4) utworzenie parku kulturowego;
5) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Art. 19 ust.1 ww. ustawy określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu odbudowy, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych:

1) objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7, wraz z ich otoczeniem;
2) ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;

Zgodnie z ust. 2, ww. ustawy w przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń planów, o których mowa w ust. 1.

Zarządzeniem Nr 427/1870/13 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 21 sierpnia 2013 r. założona została Gminna Ewidencja Zabytków Miasta Koszalina, która objęła ochroną konserwatorską niżej wymienione obiekty:

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego z wyłączeniem zabytków archeologicznych, dane na dzień 27.03.2023 r. publikowane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, obejmują 30 obiektów nieruchomych i 6 obiektów nieistniejących. Poza rejestrem zabytków nieruchomych ochroną konserwatorską objęto obiekt archeologiczny ujęty w spisie zabytków archeologicznych województwa zachodniopomorskiego – Szczyt Góry Chełmskiej zwany Krzyżanką, nr rejestru: 1204 decyzja nr KI.IV-5350/1/86 z dnia 06.06.1986 r.

W wojewódzkiej ewidencji zabytków ujęto 195 obiektów, w tym obiektów nieruchomych, cmentarze, parki oraz układ przestrzenny wsi Kretomino.

W wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez Prezydenta Miasta Koszalina znajduje się 745 obiektów, w tym obiektów włączonych do GEZ z byłych sołectw Kretomino i Stare Bielice (sołectwa włączone w granice miasta Koszalina w dniu 01.01.2023 r.).

W granicach administracyjnych miasta Koszalina zewidencjonowano 149 stanowisk archeologicznych. Stanowiska i strefy archeologiczne z terenu byłych sołectw Kretomino i Stare Bielice, na dzień opracowania dokumentu nie zostały jeszcze włączone do GEZ.

Wykaz zabytków nieruchomych oraz archeologicznych dostępny jest pod adresem: https://bip.koszalin.pl/artykul/1565/6334/zarzadzenie-nr-427-1870-13-prezydenta-miasta-koszalina-z-dnia-21-sierpnia-2013-r-w-sprawie-zalozenia-gminnej-ewidencji-zabytkow-miasta-koszalina

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2020 r. poz. 3564) wskazano kategorię obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK) z zaleceniem uwzględniania ich w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego. Na obszarze woj. zachodniopomorskiego wyodrębniono 30 OKK, spośród których na terenie miasta Koszalina wymieniono:

OKK 24 „Święte Góry" - obszar we wschodnich granicach miasta Koszalina (oraz gminy Sianów i Polanów); szlak pielgrzymkowy, od Góry Chełmskiej w Koszalinie do Góry Polanowskiej (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 206), obszar stanowiący część KPP 24 „Święte Góry Pomorza". Obszar posiadający walory kulturowe z tytułu dziedzictwa historycznego od miejsca kultu pogańskiego, przez średniowieczny cmentarz do przystanku pielgrzymkowego na szlaku Św. Jakuba i miejsca kultu Maryjnego. Obszar o wybitnych walorach estetyczno-krajobrazowych i nieprzekształconym środowisku przyrodniczym zwartych kompleksów leśnych. Wśród zalecanych form ochrony krajobrazu i zabytków mogących mieć wymiar przestrzenny wymieniono m.in.: zachowanie i ekspozycję obszarów wokół Góry Chełmskiej, utrzymanie zabudowy w granicach historycznych układów przestrzennych, zakaz lokalizacji inwestycji wielokubaturowych wysokościowych (np. maszty, wieże);

OKK 29 „Kolejką do elektrowni" - obszar w południowej części miasta Koszalina (oraz w granicach gminy Manowo i Świeszyno), wytyczony w osi kolei wąskotorowej i drogi (Koszalin – Rosnowo) oraz doliny rzeki Radew (od Mostowa do Niedalina) z przyległymi jeziorami. Obszar kulturowo-krajobrazowy związany tematycznie z dziedzictwem techniki. Pozostały całościowo zachowane i czynne elementy dziedzictwa techniki o wysokich wartościach kulturowych i zabytkowych, wkomponowane w historyczną strukturę przestrzenną oraz naturalny krajobraz o wysokich wartościach estetycznych. Wśród zalecanych form ochrony krajobrazu i zabytków, mogących mieć wymiar przestrzenny wymieniono m.in.: zachowanie specyficznych wartości kompozycyjnych zespołu krajobrazu otwartego w osi linii kolejki wąskotorowej, utrzymanie podstawowej funkcji terenu, zdeterminowanego przez fizjonomię krajobrazu.

OKK 30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski" - Pas Nadmorski o zróżnicowanej geomorfologii: brzegi klifowe, wydmowe, mierzeje, płytkie ujścia rzek, jeziora przymorskie (np. Jamno), tereny leśne (buczyny, grądy) oraz łąki i bagna. Inne obszary chronione to, m.in. użytek ekologiczny Ekopark Wschodni, Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego. W bezpośrednim otoczeniu Pasa Nadmorskiego występują zabytkowe układy urbanistyczne oraz układy ruralistyczne dawnych wsi, obecnie stanowiących osiedle Jamno-Łabusz w granicach miasta Koszalina. Wśród zalecanych form ochrony krajobrazu i zabytków mogących mieć wymiar przestrzenny wymieniono m.in.: zachowanie wyeksponowanie zasadniczych elementów krajobrazu kulturowego, ochronę i rewaloryzację kompozycji architektoniczno-przestrzennej historycznych, układów miejskich i ruralistycznych, utrzymanie i wyeksponowanie historycznego układu komunikacyjnego, ulic i placów, ich przekrojów, historycznych linii rozgraniczających i linii zabudowy, utrzymanie historycznych podziałów parcelacyjnych, zasad lokalizacji zabudowy w obrębie parceli, skali i architektury zabudowy.

Ponadto w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta wyznaczone zostały strefy:

- „A" ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmująca teren średniowiecznego miasta lokacyjnego wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz fragmentem otuliny, zespół dawnego młyna, otoczenie kaplicy św. Gertrudy, teren dawnego przedmieścia Fryderyka

Wilhelma oraz obszar historycznego ośrodka pielgrzymkowego – Sanktuarium Maryjnego na Górze Chełmskiej.

- „B" ochrony układów przestrzennych, obejmująca tereny przedmieść lub ich części oraz tereny dawnych wsi, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o cechach zabytkowych,
- „K" ochrony krajobrazu komponowanego, obejmująca teren otuliny obszaru miasta lokacyjnego, XIX-wieczne parki, obszar doliny rzeki Dzierżęcinki pomiędzy ul. Młyńską *a linią kolejową Koszalin - Gdańsk*, XIX-wieczną część cmentarza komunalnego przy ul. Gnieźnieńskiej, tereny dawnych cmentarzy ewangelickich: przy bibliotece publicznej (Park im. Tadeusza Kościuszki), przy ul. Lubiatowskiej i ul. Północnej (Jamno) oraz żydowskiego przy ul. Rzecznej,
- „W I" pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmująca obszar grodziska średniowiecznego wpisanego do rejestru zabytków, położonego na osiedlu Kretomino,
- „W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – szczególnie cenne i wartościowe poznawczo stanowiska na Górze Chełmskiej oraz na obszarze Dzierżęcina, Lubiatowa i Łabusza,
- „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – pozostałe stanowiska oraz rejon zabytkowego układu średniowiecznego miasta Koszalina i historycznych przedmieść.

W strefie strefa "A" ochrony historycznej struktury przestrzennej:

a) ścisłej ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, układ, geometria i historyczne materiały nawierzchni ulic, podział parcelacyjny, zabudowa historyczna, elementy zagospodarowania i wyposażenia wnętrz publicznych,

b) warunki ochrony:

- zachowanie i odtworzenie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu,
- zachowanie i odtworzenie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- zachowanie i odtworzenie historycznego charakteru wnętrz urbanistycznych,
- zachowanie i odtworzenie układu ulic i placów z zachowaniem bądź przywróceniem ich historycznych: przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci historycznych szerokości frontów zabudowy,
- utrzymanie istniejącej zabudowy zabytkowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej;

W strefie „B" ochrony układów przestrzennych:

a) ochronie podlega historyczne: rozplanowanie, układ, geometria i materiały nawierzchni ulic, zachowany historyczny układ parcelacyjny, historyczne szerokości frontów parceli, linie zabudowy i jej rozplanowanie, zabudowa historyczna, elementy zagospodarowania i wyposażenia wnętrz publicznych,

b) warunki ochrony:

- utrzymanie układu ulic i placów wraz z zachowanymi historycznymi nawierzchniami,

- utrzymanie i uczytelnienie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
- utrzymanie historycznych linii zabudowy,
- utrzymanie istniejącej zabudowy zabytkowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń,
- nawiązanie w nowej zabudowie do gabarytów i cech zabudowy historycznej,
- obowiązują procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków;

W strefie „K" ochrony krajobrazu komponowanego:

a) ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, ukształtowanie terenu, rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek, zabudowa historyczna, skład gatunkowy zieleni;
b) warunki ochrony:
   - utrzymanie istniejącego ukształtowania oraz kompozycji pokrycia terenu (rozplanowanie, zieleni, dróg i ścieżek, skład gatunkowy zieleni),
   - utrzymanie istniejących obiektów zabytkowych we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym, utrzymanie istniejącego starodrzewu;

Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2024-2027 przyjęty uchwałą Nr LXXVI/1062/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 kwietnia 2024 r. określa kierunki działań i zadań służących poprawie kondycji dziedzictwa kulturowego - zarówno stanu zachowania zabytków, jak i udziału zabytków w kształtowaniu rozwoju i wizerunku gminy. Celem sporządzania i realizacji gminnych programów opieki nad zabytkami jest utrzymanie walorów krajobrazu kulturowego i zabytków na terenie władania samorządu, poprzez różnorodne działania służące utrzymaniu i poprawie stanu materialnej substancji zabytków, ich zagospodarowaniu w sposób odpowiadający wartościom zabytkowym oraz działania zmierzające do podniesienia wiedzy o zabytkach i świadomości potrzeby utrzymania dziedzictwa kulturowego. Program określa uwarunkowania, kierunki działań i zadania służące poprawie stanu zachowania zabytków, eksponowania walorów krajobrazu kulturowego, wykorzystanie zabytków dla potrzeb społecznych, gospodarczych i edukacyjnych. Program opracowany został na podstawie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz uwzględnia wytyczne zawarte w politykach i programach lokalnych, regionalnych, krajowych i międzynarodowych. Na podstawie analizy uwarunkowań prawnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, analizy cech charakterystycznych krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, oceny stanu zachowania i funkcjonowania dziedzictwa kulturowego określone zostały cele i zadania Programu.

W wymiarze przestrzennym, możliwym do uwzględnienia w planie ogólnym, można wymienić cel perspektywiczny nr 1, tj. określenie obszarów wartościowych pod względem krajobrazowym i wskazanie najcenniejszych obszarów do zachowania poprzez wyłączenia z lokalizacji inwestycji o negatywnym wpływie na krajobraz. Wg programu właściwym działaniem umożliwiającym realizację wyżej wymienionego celu jest sporządzanie aktów planowania przestrzennego, zawierających zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Dane źródłowe:

Granice obszarów zabytkowych oraz obiekty zabytkowe wyznaczono na podstawie obowiązujących aktów planowania przestrzennego oraz Gminnej Ewidencji Zabytków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Koszalina.

Gminna Ewidencja Zabytków miasta Koszalina:
https://bip.koszalin.pl/artykul/1565/6334/zarzadzenie-nr-427-1870-13-prezydenta-miasta-koszalina-z-dnia-21-sierpnia-2013-r-w-sprawie-zalozenia-gminnej-ewidencji-zabytkow-miasta-koszalina
Gminny Program opieki nad zabytkami na lata 2024-2027:
https://bip.koszalin.pl/artykul/1566/13347/gminny-program-opieki-nad-zabytkami-na-lata-2024-2027

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Strefa „A" ochrony historycznej struktury przestrzennej obejmująca teren średniowiecznego miasta lokacyjnego wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz fragmentem otuliny, włączona została do kilku stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną (SW) różniących się standardami urbanistycznymi zależnymi od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Granice średniowiecznego miasta lokacyjnego z częściowo zachowanym pierścieniem murów obronnych oraz zabytkowy układ zieleni stanowiącej otulinę starego miasta, włączony został do obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jest to obszar zwartej intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o dużym nasyceniu obiektami oraz zespołami zabudowy zabytkowej. Występuje tu koncentracja usług, o znaczeniu ogólnomiejskim i cenotwórczych oraz mieszkalnictwa. Teren jest niemal w całości zainwestowany, nowa zabudowa możliwa jest głównie w postaci uzupełnień pierzejowych.

Natomiast historyczny ośrodek pielgrzymkowy – Sanktuarium Maryjne na Górze Chełmskiej i jednocześnie szczyt Góry Chełmskiej wpisany do rejestru zabytków, włączono do strefy usługowej (SU) z uwagi na funkcje usługowe sakralne, turystyczne i rekreacyjne, dopuszczone na tym terenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Inne strefy „A" jak zespół dawnego młyna, otoczenie kaplicy św. Gertrudy, teren dawnego przedmieścia Fryderyka Wilhelma włączone zostały do stref planistycznych (SU) o profilach funkcjonalnych zgodnych z przeważającym na tych terenach przeznaczeniem. W celu ochrony wartości zabytkowych obiektów tam występujących granice obszarów uzupełnienia zabudowy poprowadzono w taki sposób, aby wytworzyć przestrzeń niezabudowaną umożliwiającą właściwą ekspozycję obiektów zabytkowych.

Strefy „B" ochrony układów przestrzennych, obejmujące tereny dawnych przedmieść lub ich części oraz tereny dawnych wsi (Jamno, Łabusz, Lubiatowo, Kretomino), w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o cechach zabytkowych, włączono do stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną (SJ), dla których standardy urbanistyczne ustalono na podstawie obowiązujących w tych strefach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strefy „K" ochrony krajobrazu komponowanego obejmujące teren otuliny obszaru miasta lokacyjnego, parki o proweniencji XIX-wiecznej, obszar doliny rzeki Dzierżęcinki pomiędzy *ul.* Młyńską *a linią kolejową Koszalin - Gdańsk*, XIX-wieczną część cmentarza komunalnego przy ul. Gnieźnieńskiej, tereny dawnych cmentarzy ewangelickich: przy Bibliotece *Publicznej* (Park im. Tadeusza Kościuszki), przy ul. Lubiatowskiej i Północnej (Jamno) oraz żydowskiego przy ul. Rzecznej włączone zostały do stref zieleni i rekreacji (SN). Z uwagi na dostępność publiczną ww. terenów, ich obecny sposób użytkowania jako parki miejskie lub tereny zieleni urządzonej, ale także potrzebę utrzymania walorów kompozycyjnych, dodatkowy profil funkcjonalny tych stref ograniczono do funkcji niekolidujących z charakterem krajobrazu i ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku zamkniętych cmentarzy wyznaniowych nie ustalono profilu dodatkowego. Istniejące w granicach Parku Książąt Pomorskich obiekty kultury, rozrywki i edukacji wraz z otoczeniem włączono do stref usługowych (SU) ze standardami urbanistycznymi opartymi o wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, jakie ustalone zostały w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina.

Stanowiska ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WI, częściowej ochrony konserwatorskiej WII i ograniczonej ochrony konserwatorskiej WIII włączone zostały do różnych stref planistycznych zależnie od przeznaczenia ustalonego w planach miejscowych bądź istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu. Szczególne warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustalone zostały na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, wg wykazu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszego uzasadnienia, włączono do stref planistycznych zależnie od przeznaczenia ustalonego w planach miejscowych bądź istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu. Ochrona wartości zabytkowych w planie ogólnym tych obiektów ogranicza się do ustalenia właściwych standardów urbanistycznych (adaptacja wskaźników ustalonych w planach miejscowych) i prowadzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy w taki sposób, aby zagwarantować właściwą ekspozycję obiektu oraz aby ochronić zabudowę zabytkową przed przekształceniem powodującym utratę cech i walorów stanowiących podstawę do ujęcia zabytku w rejestrze. Szczególnym obiektem wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A-50 jest stacja kolei wąskotorowej wraz ze wszystkimi obiektami kubaturowymi oraz obiektami technicznymi jak tory kolejowe, bocznice i rozjazdy, z racji przeznaczenia zostały włączone do strefy komunikacyjnej (SK). Zespół zabytkowych parków strefy „K" włączony został do strefy zieleni i rekreacji (SN) umożliwiającej utrzymanie dotychczasowych funkcji występujących na ich terenie. Poszczególne obiekty zabytkowe zlokalizowane w granicach średniowiecznego miasta lokacyjnego jak Kościół Niepokalanego Poczęcia NMP, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-776, został wyróżniony jako odrębna strefa planistyczna (SU) lub włączone zostały do innych stref planistycznych odpowiednio do sposobu użytkowania tych obiektów. Pozostałe zabytki wpisane do rejestru zabytków, jak i obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, włączone zostały do stref planistycznych zależnie od przeznaczenia ustalonego w planach miejscowych bądź istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

2.13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach administracyjnych miasta Koszalina nie występują Pomniki Zagłady wraz z ich strefami ochronnymi.

Dane źródłowe:

art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 r. poz. 2120) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie dotyczy.

2.14. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z definicją zawartą w art 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2024 r. 1151) przez tereny zamknięte rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy.

W granicach miasta Koszalina występują tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej oraz tereny zamknięte wyznaczone przez Ministra Infrastruktury.

Dane źródłowe:

Decyzja Nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej rok 2025 poz. 54) wraz z załącznikiem stanowiącym wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

https://www.infor.pl/akt-prawny/U23.2025.112.0000054,decyzja-nr-44mon-ministra-obrony-narodowej-zmieniajaca-decyzje-w-sprawie-ustalenia-terenow-zamknietych-w-resorcie-obrony-narodowej.html

Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.) wraz z załącznikiem nr 16, stanowiącym wykaz terenów zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo Państwa, przez które przebiegają linie kolejowe dla województwa zachodniopomorskiego.

https://www.gov.pl/web/infrastruktura/kolejowy-standard-wymiany-danych-k-gml

brak ogólnodostępnych danych przestrzennych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) plan ogólny miasta Koszalina nie obejmuje terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej. W dniu podjęcia uchwały w sprawie sporządzania planu ogólnego miasta Koszalina obowiązywała Decyzja Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej rok 2022 poz. 92). Działki ewidencyjne wymienione w załączniku do ww. decyzji zostały wyłączone z opracowania projektu planu ogólnego miasta Koszalina.

W dniu 18 kwietnia 2025 r. Minister Obrony Narodowej wydał Decyzję Nr 190/MON zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej rok 2024 poz. 230). Na podstawie załącznika do ww. decyzji zweryfikowano wykaz działek ewidencyjnych stanowiących teren zamknięty w resorcie obrony narodowej. W wyniku powyższego aktualizacji uległy dane przestrzenne granic sporządzania planu ogólnego. Projekt planu przekazany do uzgodnień i opiniowania uwzględnia powyższe.

Tab. nr. 2. Wykaz działek stanowiących **tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej** zgodnie z załącznikiem do decyzji nr 44/MON z dnia 18 kwietnia 2025 r.

Poz. w załączniku do dec.	**obręb**	**Nr działki**
230	0039	358/3
230	0037	357, 358/2
232	0028	2/15, 2/21, 2/23, 2/26,
233	0037	57
786	0028	398/4, 400

786	0030	2/1, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/18, 4/3, 4/4
786	0045	15, 30
802	0056	199, 198, 225/1, 225/2

Granice terenów zamkniętych wyznaczonych przez ministra transportu obejmujące tereny, przez które przebiegają linie kolejowe określone zostały w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.). Decyzja nr 25 Ministra Infrastruktury z dnia 23 grudnia 2024 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, nie wprowadza zmian co do ustalenia terenów zamkniętych w granicach miasta Koszalina.

W załączniku nr 16 do decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. ustalone zostały tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa zachodniopomorskiego, m. Koszalin.

Tab. nr. 3. Wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte.

Poz. w załączniku do dec.	**obręb**	**Nr działki**	**Pow. działki (ha)**	**ID działki**
757	0003	4	1,0607	326101_1.0003.4
758	0008	11	1,7696	326101_1.0008.11
759	0009	263/1	7,3428	326101_1.0009.263/1
760	0009	344	1,5769	326101_1.0009.344
761	0010	73/16	0,0327	326101_1.0010.73/16
762	0010	73/18	0,9948	326101_1.0010.73/18
763	0010	73/23	0,2462	326101_1.0010.73/23
764	0010	73/29	6,2691	326101_1.0010.73/29
765	0011	414/4	3,9896	326101_1.0011.414/4
766	0012	24	5,1033	326101_1.0012.24
767	0014	6	3,2125	326101_1.0014.6
768	0017	1	4,5186	326101_1.0017.1
769	0034	33	15,0534	326101_1.0034.33

Tereny zamknięte, wyznaczone przez Ministra Transportu obejmujące tereny przez które przebiegają linie kolejowe, określone w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38 z późń. zm.), włączone zostały do stref komunikacyjnych (SK).

2.15. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania ma na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania określonych obiektów. Co do zasady, jest wyznaczany dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm.

Tworząc obszar ograniczonego użytkowania określa się jego granice, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposobu korzystania z terenu. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania ma stanowić granicę, poza którą nie będzie można emitować ponadnormatywnego poziomu hałasu. Jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, to właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości w całości lub jej części (zgodnie z art. 129 Prawo ochrony Środowiska)

Zgodnie z art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska obszar ograniczonego użytkowania tworzy się:

1) jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami 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, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania;
2) dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu 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, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały;
3) dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w ust. 2, tworzy rada powiatu w drodze uchwały;
4) dla instalacji wymagających pozwolenia zintegrowanego, innych niż wymienione w ust. 1, dla których pozwolenie na budowę zostało wydane przed dniem 1 października 2001 r., a których użytkowanie rozpoczęło się nie później niż do dnia 30 czerwca 2003 r., jeżeli pomimo zastosowania najlepszych dostępnych technik, nie mogą być dotrzymane dopuszczalne poziomy hałasu poza terenem zakładu.

Utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie uwzględnia się, na terenie Koszalina nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Zgodnie z art. 13b lit. n *ustawy* ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Zgodnie z art. 64 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37, odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 2 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz zgodnie z pkt 3 granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, obowiązującym do dnia wejścia w życie planu ogólnego (3.14. Tom II Kierunki Rozwoju), część terenów miasta, w większości zainwestowanych, zakwalifikowano do objęcia działaniami mającymi na celu poprawę jakości bądź przywrócenie wartości struktury funkcjonalno- przestrzennej.

Obszary wymagające przekształceń zlokalizowane są głównie w obrębie terenów zainwestowanych o funkcji przemysłowo-magazynowej, obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej, na których w wyniku zaprzestania bądź ograniczenia działalności gospodarczej postępuje proces degradacji zainwestowania. Istniejąca na tych obszarach zabudowa zawiera elementy o wartościach technicznych, użytkowych bądź kulturowych.

Tereny zakwalifikowane do przekształceń:

- teren dawnej bazy PKS położony w rejonie ulic: Zwycięstwa, Krakusa i Wandy, Powstańców Wielkopolskich,
- budynki byłego browaru przy ul. Spółdzielczej,
- teren położony przy ulicy Szczecińskiej, po zachodniej stronie linii kolejowej,
- tereny w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Słowiańskiej,
- tereny w rejonie ulic: Morskiej, Al. Monte Cassino,
- teren w rejonie linii kolejowej, przy ulicy Władysława IV.

Obszary wymagające rehabilitacji polegającej na działaniach renowacyjnych, remontowych, modernizacyjnych i rewaloryzacyjnych na obszarach postępującej dekapitalizacji zabudowy, zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej to tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, hurtowni, baz transportowo- sprzętowych, obsługi komunikacji drogowej i szynowej, położone w zachodniej części miasta.

Obszary wymagające rekultywacji polegającej na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom, przede wszystkim leśnym, rolniczym, zieleni naturalnej, zdewastowanym i zdegradowanym wskutek działalności człowieka: teren położony w rejonie ul. Batalionów Chłopskich - wymóg rekultywacji po istniejących urządzeniach gospodarki wodno-ściekowej.

W granicach miasta Koszalina nie ustalono planu remediacji – na terenie miasta nie występują historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi wymagające usunięcia lub zmniejszenia ich ilości.

Dane źródłowe:

Brak danych przestrzennych ogólnodostępnych. Obiekty poligonowe wyznaczono na podstawie rysunku rastrowego, nadal obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., w którym wyznaczono granice przedmiotowych obszarów.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Dotychczasowa polityka miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazywała na potrzebę zmian funkcjonalnych wyżej wymienionych terenów, polegających na wprowadzeniu nowych funkcji, przede wszystkim funkcji usługowej. Ponadto przekształcenia powinny ujmować likwidację, przebudowę i adaptację istniejącej zabudowy oraz wprowadzenie nowej zabudowy i infrastruktury. Tereny wskazane w studium jako tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji w większości objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia w szczegółowy sposób regulują kwestie kierunków przekształceń, w tym zmiany funkcji i sposobu zagospodarowania tych terenów. Plany te nadal aktualne w kontekście polityki przestrzennej miasta, znalazły swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu ogólnego, w którym wyznaczając poszczególne strefy planistyczne brano pod uwagę zarówno przeznaczenie terenu jak i wskaźniki urbanistyczne ustalone w aktach prawa miejscowego. Z uwagi na powyższe tereny, wskazane do przekształceń, zlokalizowane przy ul. Gnieźnieńskiej, ul. Słowiańskiej, ul. Morskiej i ul. Kolejowej, zostały włączone do stref gospodarczych (SP), w których jako profil funkcjonalny wskazano usługi lub do stref usługowych (SU). Tereny wskazane do rekultywacji w rejonie ul. Batalionów Chłopskich włączone zostały do kilku stref planistycznych. Zgodnie z obowiązującym w tym miejscu planem miejscowym, tereny po zlikwidowanej oczyszczalni ścieków zyskały nowe przeznaczenia i zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną (SW), strefy gospodarczej (SP), strefy usługowej (SU) i strefy infrastrukturalnej (SI).

Terenami wskazanymi do przekształceń, istotnymi dla wizerunku miasta, są tereny po bazie PKS, pomiędzy ul. Zwycięstwa i ul. Krakusa i Wandy. Tereny te obecnie niezagospodarowane, położone są w sąsiedztwie ścisłego centrum miasta oraz bezpośrednio przy dworcach PKS i PKP. Takie uwarunkowania i możliwości stwarzają okazję do nadania tej ponad 4-hektarowej przestrzeni całkowicie nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej, wypełniającej pustkę w krajobrazie tej części miasta. Teren ten przeznaczony został w planie miejscowym pod handel wielkopowierzchniowy oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Teren ten włączono do strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną (SW). Powyższe wynika z obowiązku zaliczania terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych do stref planistycznych wymienionych w art. 13c ust. 1 pkt 1-3. Jednocześnie takie działanie jest zgodne z *rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy*, które określa charakterystykę stref planistycznych gminy, gdzie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną jako profil dodatkowy wpisano teren handlu wielkopowierzchniowego.

2.17. OBSZAR ZDEGRADOWANY I OBSZAR REWITALIZACJI

Obszarem zdegradowanym jest obszar miasta znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym. Ponadto występuje na nim co najmniej jedno z negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Obszar rewitalizacji wyznacza się jako całość lub część obszaru zdegradowanego i opracowuje dla niego gminny program rewitalizacji. Obszar ten cechuje się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk w sferze społecznej przy współwystępowaniu negatywnych zjawisk w co najmniej jednej z następujących sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej.

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji miasta Koszalina zostały wyznaczone uchwałą Nr XXIX/392/2017 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 marca 2017 r.

Zgodnie z „Zasadami realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020" przy wyznaczaniu jednostek urbanistycznych wzięto pod uwagę:

- funkcję terenu,
- fizjonomię terenu (układ przestrzenny i charakter zabudowy),
- intensywność użytkowania (poziomą i pionową) ocenianą poprzez wskaźniki i parametry urbanistyczne,
- istniejące granice dzielnic / osiedli.

Biorąc pod uwagę wyniki analizy wskaźnikowej (szczególna koncentracja negatywnych zjawisk) oraz znaczenie dla rozwoju miasta (istotność danego obszaru), wyznaczono obszar rewitalizacji obejmujący następujące jednostki urbanistyczne:

- os. Tysiąclecia (w całości)
- os. Śródmieście (w całości)
- os. Lechitów (z wyłączeniem terenów nowej zabudowy przy ul. Wenedów, gdzie nie zidentyfikowano zjawisk kryzysowych),
- os. Nowobramskie (wschodni fragment do terenów kolejowych) – wskazany obszar obejmuje tereny należące do centrum miasta oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług ogólnomiejskich,
- os. Wspólny Dom (kwartały pomiędzy ulicami Piłsudskiego - Waryńskiego - Hołdu Pruskiego - Zwycięstwa oraz po przeciwnej stronie Zwycięstwa; ulice Wyspiańskiego, Chełmońskiego, część Wojska Polskiego) – wskazany obszar jest funkcjonalnie powiązany ze śródmieściem, obejmuje zabudowę śródmiejską mieszkalno – usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Dla terenu Miasta Koszalina nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji ani prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na rzecz gminy.

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Koszalina na lata 2017 – 2026 został przyjęty uchwałą Nr XLI/585/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 lutego 2018 roku i zmieniony uchwałą Nr II/20/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 2018 roku.

Gminny Program Rewitalizacji składa się z długookresowych przedsięwzięć i projektów rewitalizacyjnych, których realizacja warunkuje prawidłowe wdrożenie zaplanowanych w ramach Programu celów i kierunków działań. Przedsięwzięcia podstawowe obejmują projekty (działania infrastrukturalne i miękkie), które mają doprowadzić do poprawy środowiska życia i otoczenia marginalizowanych grup społecznych, niwelując problemy o charakterze społecznym, gospodarczym, przestrzenno-funkcjonalnym i środowiskowym, stanowią ważny czynnik prowadzonej odnowy obszaru rewitalizacji.

Rewitalizacja w Koszalinie prowadzona jest w odniesieniu do obszaru rewitalizacji i realizowana jest w oparciu o 3 cele:

1) aktywne społeczeństwo obszaru rewitalizacji,
2) ożywienie gospodarcze obszaru rewitalizacji,
3) przyjazna przestrzeń obszaru rewitalizacji.

Dane źródłowe:

granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji:
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2017/1632/akt.pdf

Obiekty poligonowe wyznaczono na podstawie załącznika graficznego do Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Koszalina na lata 2017-2026 przyjętego uchwałą Nr II/20/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 2018 r.
https://bip.koszalin.pl/artykul/1564/6333/gminny-program-rewitalizacji-miasta-koszalina-na-lata-2017-2026

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: obszar rewitalizacji obejmuje swoim zasięgiem przede wszystkim tereny ścisłego centrum miasta, gdzie występuje intensywna zabudowa mieszkalno-usługowa. Obszar ten powiększony został do granicy terenów kolejowych od strony zachodniej jak i w kierunku południowym między ulicami Połczyńską i Gnieźnieńską aż do rzeki Dzierżęcinki. Jest on w zdecydowanej większości objęty planami miejscowymi i ustalone w tym obszarze strefy planistyczne odzwierciedlają podział funkcjonalny wynikający z tych planów. Na obszarze rewitalizacji przeważają zatem strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną (SW), a towarzyszą im strefy usługowe (SU) i strefy zieleni i rekreacji (SN). W niewielkim fragmencie poza obszarami zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyznaczone zostały strefy gospodarcze (SP) i strefy infrastrukturalne (SI). Granice obszaru zdegradowanego obejmują obszar rewitalizacji zwiększony o tereny istniejącej zabudowy przemysłowej, który jak wskazano w poprzednim rozdziale, wskazany jest również do przekształceń oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i z lat 70-tych, ale także tereny szpitala wojewódzkiego i tereny zabudowy mieszkaniowej między ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Zwycięstwa. Wskazane tereny włączone zostały odpowiednio do stref umożliwiających przekształcenia lub utrzymanie funkcji istniejących występujących w tym terenie.

2.18. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie miasta znajdują się obszary, na których nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem LDWN. Obszary te mogą zostać poddane prawnej ochronie i na podstawie art. 118b ustawy Prawo ochrony środowiska ustanowione obszarami cichymi w aglomeracji.

Na mapie akustycznej w granicach miasta Koszalina wyznaczono tereny, które nie mają przekroczonych standardów jakości środowiska (tereny ciche). Niektóre z nich mogą być ustanowione obszarami cichymi w aglomeracji. Może to dotyczyć istniejących obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenie miasta. Jednakże na dzień opracowania niniejszego dokumentu. Rada Miejska w Koszalinie nie ustanowiła obszaru cichego w granicach miasta.

Dane źródłowe:

Mapy akustyczne miasta Koszalina edycja:

http://sipmk.koszalin.pl/sipmk/node/111

Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Koszalina przyjęty uchwałą nr XLVI/661/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2018 r. :
https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2018/3441/oryginal/akt.pdf

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie uwzględnia się.

2.19. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 r. poz. 82) ochrona gruntów rolnych polega na:

1) ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne;
2) zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi;
3) rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;
4) zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;
5) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Zgodnie z art. 10a. przepisów rozdziału 2 ww. ustawy – ograniczanie przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne - nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

W granicach administracyjnych miasta Koszalina grunty rolne (grunty orne i sady) stanowią 21,4% powierzchni miasta (2221,06ha). W granicach miasta nie występują użytki klasy I. W zachodniej części miasta, na obszarze osiedla Lechitów, występują także niewielkie płaty gleb II klasy, stanowiące 0,3% wszystkich użytków rolnych. Gleby kasy III stanowią 54,2% wszystkich użytków rolnych i zlokalizowane są w części północnej, wschodniej i południowo wschodniej miasta.

Wśród klas bonitacyjnych na terenie Koszalina dominują gleby IV klasy (w przypadku gruntów ornych klasa IVa i IVb) – stanowią one 54,2% wszystkich użytków rolnych. Gleby V i VI klasy zajmują razem ok. 18,4% powierzchni użytków rolnych na obszarze miasta.

Duża część terenów stanowiących użytki rolne klasy II- III objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których dla poszczególnych terenów ustalono przeznaczenia i sposób zagospodarowania, których realizacja doprowadzi do wyeliminowania użytkowania rolniczego ww. klas gruntów.

Dane źródłowe:

Zbiór danych bazy danych bazy danych EGiB pobrany z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 30.07.025 r. (identyfikator materiału: PL.PZGiK.234.EGIB, Licencja nr GK-I-2.6642.2.579.2025.MK_3261_CL1 wydana przez Prezydenta Miasta Koszalina).

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Grunty rolne, objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zakwalifikowane zostały do stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji, jakie ustalone zostały w planach miejscowych dla poszczególnych terenów.

Grunty orne klas II-III położone poza granicami obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego włączone zostały do stref otwartych (SO) umożliwiających kontynuowanie rolniczego użytkowania terenu.

2.20. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zwanej dalej "awarią przemysłową", w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się

w zakładzie, uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii albo za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

Dane źródłowe: wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2023 r. publikowany na stronie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska: https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie uwzględnia się. Na terenie miasta Koszalina nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.21. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Art. 36 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.) określa, iż pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w skład którego wchodzą pas techniczny i pas ochronny.

Pas techniczny stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.

Miasto Koszalin położone jest poza granicami pasa nadbrzeżnego w tym pasa technicznego i ochronnego.

Dane źródłowe:

https://sipam.gov.pl/zasoby-gis/dane-gis/

https://sipam.gov.pl/wss/service/atom

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie uwzględnia się.

2.22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Istniejące obiekty infrastruktury społecznej:

Obiekty opieki zdrowotnej:

Szpitale, centra medyczne i zakłady podstawowej opieki medycznej:

- Szpital Wojewódzki im. Mikołaja Kopernika, ul. Chałubińskiego 7,
- Specjalistyczny Zespół Gruźlicy i Chorób Płuc, Koszalin, ul. Niepodległości 44-48,
- Samodzielny Publiczny ZOZ MSWiA Koszalin, ul. Szpitalna 2,
- Affidea Sp. z o.o., ul. T. Chałubińskiego 7,
- Pogotowie Ratunkowe, ul. Kościuszki,
- Centrum Zdrowia Psychicznego – NZOZ Medison, Sarzyńska 9,
- Centrum Medyczno-Rehabilitacyjne Remedica, ul. Śniadeckich,
- Zakłady podstawowej opieki zdrowotnej (21 przychodni),
- NZOZ MONADA, Al. Monte Cassino 13
- Centrum Psychoterapii i Leczenia Uzależnień ANON, Al. Monte Cassino 13
- NZOZ Centrum Opieki Medycznej „Autyzm", ul. Legnicka 6-10
- NZOZ Ośrodek Profilaktyki i Terapii Uzależnień dla Dzieci i Młodzieży, ul. Zwycięstwa 168

- Polski Związek Głuchych Specjalistyczna Poradnia Rehabilitacji Dzieci i Młodzieży z Wadą Słuchu, ul. Jana z Kolna 24B.

Obiekty opieki społecznej, zakłady opiekuńcze, noclegownie:

- zakład pielęgnacyjno-opiekuńczy przy Specjalistycznym Zespole Gruźlicy i chorób płuc, ul. Dąbrowskiego,
- Dzienny dom pomocy społecznej „Złoty Wiek", ul. Odrodzenia 34,
- Stowarzyszenie Dom Miłosierdzia, al. Monte Cassino 7,
- Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta, ul. Mieszka I 16,
- Centrum Charytatywno - Opiekuńcze pw. św. Jadwigi CARITAS, ul. Franciszkańska 1,
- Centrum kryzysowe Caritas dla Kobiet i Kobiet z dziećmi „Nadzieja" im. Św. Jana Pawła II, ul. Harcerska 17,
- Dom Samotnej Matki „Dar Życia" Caritas Diecezji Koszalińsko-Kołobrzeskiej ul. Wojska Polskiego 13,
- Centrum Usług Społecznych, Al. Monte Cassino 2,
- Hospicjum im. Św. Maksymilinana Kolbego w Koszalinie, ul. Zdobywców Wału Pomorskiego 80,
- Caritas Diecezji Koszalińsko-Kołobrzeskiej, ul. Domina 8,
- Dom Pomocy Społecznej „Zielony Taras", ul. Teligi 4
- Dzienny Dom Złoty Wiek „Senior+", ul. Odrodzenia 34
- Dzienny Dom Pogodna Jesień „Senior+", ul. Teligi 4
- Klub Różany Zakątek „Senior+", ul. Łużycka 32.

Obiekty kultury:

- Centrum Kultury 105 w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 105,
- Bałtycki Teatr Dramatyczny im. Juliusza Słowackiego Plac Teatralny 1,
- Teatr Propozycji Dialog, ul. Grodzka 3,
- Koszalińska Biblioteka Publiczna im. Joachima Lelewela plac Polonii 1,
- Filharmonia Koszalińska im. Stanisława Moniuszki, ul. Piastowska 2,
- Amfiteatr im. Ignacego Paderewskiego, Park Miejski,
- Muzeum w Koszalinie ul. Młyńska 37/39,
- oddział Muzeum, skansen- Zagroda Jamneńska, ul. Jamneńska,

Obiekty edukacji:

Szkolnictwo wyższe:

- Politechnika Koszalińska ul. Śniadeckich 2, ul. Racławicka 17, ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego 6e,
- Gdańska Wyższa Szkoła Humanistyczna (GWSH) filia w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 113,
- Koszalińska Wyższa Szkoła Nauk Humanistycznych (KWSNH) ul. Batalionów Chłopskich 79,
- Państwowa Akademia Nauk Stosowanych w Koszalinie ul. Leśna 1,
- Wyższa Szkoła Straży Granicznej ul. Piłsudskiego 92

Szkoły ponadpodstawowe:

- Zespół szkół nr 1 im. Mikołaja Kopernika ul. Władysława Andersa 30,
- Zespół szkół nr 7 im. Bronisława Bukowskiego ul. Orląt Lwowskich 18,
- Zespół szkół nr 8 ul. Morska 108,
- Zespół szkół nr 9 ul. Jedności 9,
- Zespół szkół nr 10 im. Bolesława Chrobrego ul. Gnieźnieńska 8,
- Zespół szkół nr 12 ul. Bolesława Krzywoustego 5,
- I Liceum Ogólnokształcące im. Stanisława Dubois ul. Komisji Edukacji Narodowej 1,
- II Liceum Ogólnokształcące im. Władysława Broniewskiego, ul. Chełmońskiego 7,
- V Liceum Ogólnokształcące im. Stanisława Lema ul. Jedności 9,

- VI Liceum Ogólnokształcące ul. Dąbka 1,
- Centrum Kształcenia Ustawicznego ul. Jana Pawła II 17,
- Zespół Państwowych Szkół Muzycznych im. G. Bacewicz ul. Fałata 32,
- Państwowe Liceum Sztuk Plastycznych w Koszalinie ul. Racławicka 9,
- Pałac Młodzieży, ul. Bogusława II,

Szkoły podstawowe:

- Sportowa Szkoła Podstawowa nr 1 ul. Zwycięstwa 117,
- Szkoła Podstawowa nr 3 ul. Jabłoniowa 23,
- Szkoła Podstawowa nr 4 ul. Podgórna 45,
- Szkoła Podstawowa nr 5 ul. Franciszkańska 102,
- Szkoła Podstawowa nr 6 ul. Gnieźnieńska 3,
- Szkoła Podstawowa nr 7 ul. Wojska Polskiego 36,
- Szkoła Podstawowa nr 9 ul. Powstańców Wielkopolskich 23,
- Szkoła Podstawowa nr 10 ul. Fryderyka Chopina 42,
- Szkoła Podstawowa nr 13 ul. Rzemieślnicza 9,
- Szkoła Podstawowa nr 17 ul. Melchiora Wańkowicza 11,
- Szkoła Podstawowa nr 18 ul. Stanisława Staszica 6,
- Szkoła Podstawowa Integracyjna nr 21 ul. Podgórna 55,
- Szkoła Podstawowa nr 23 ul. Sportowa 19,
- Szkoła Podstawowa dla Dorosłych ul. Jana Pawła II 17,

Placówki oświatowo-wychowawcze:

- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy ul. Rzeczna 5,
- Miejska Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna ul. Morska 43,
- Bursa Międzyszkolna, ul. Jana Pawła II 17,
- Placówka-Opiekuńczo-Wychowawcza Nr 1 ul. Jana Pawła II 2/3,
- Placówka Opiekuńczo-Wychowawcza Nr 2 ul. Wańkowicza 5F/1,
- żłobki miejskie i niepubliczne (16),
- przedszkola miejskie i niepubliczne (39),

Obiekty sportowo-rekreacyjne:

- Park Wodny przy ul. Rekreacyjnej
- kompleks Sportowo-Rekreacyjny Basen i Hala przy ul. Głowackiego,
- Wodna dolina – zespół obiektów sportowo rekreacyjnych przy ul. Sybiraków,
- Sportowa dolina – zespół obiektów sportowo rekreacyjnych przy ul. Podgrodzie,
- stadion i kompleksy Sportowo-Rekreacyjne: Gwardia przy ul. Juliana Fałata, Bałtyk przy ul. Andersa 16,
- Hala widowiskowo-sportowa przy ul. Śniadeckich,
- kompleksy boisk sportowych „Orlik" przy ul.: Łubinów, Wenedów, Głowackiego, Orlików, Holenderskiej

Istniejące obiekty infrastruktury technicznej:

- Zakład Gazowniczy ul. Gnieźnieńska,
- GPZ ul. Sarzyńska,
- GPZ ul. Cegielskiego,
- oczyszczalnia ścieków ul. filtrowa,
- główne ujęcie wody, ul. Rzeczna,
- dwie kotłownie DPM i FUB o łącznej mocy zainstalowanej 162,82 MW, wytwarzające ciepło dla wspólnej sieci,
- dwie lokalne kotłownie gazowe o łącznej mocy zainstalowanej 0,11 MW,
- sieci przesyłowe elektroenergetyczne najwyższych napięć 110kV i 400kV,

- sieci przesyłowe gazowe wysokiego ciśnienia DN 700 i DN 200 wraz ze stacjami gazowymi,

Istniejące obiekty infrastruktury drogowej:

- droga ekspresowa S6 i fragment drogiekspresowej S11,
- drogi wojewódzkie nr 112, nr 165, nr 167, nr 203, nr 206,
- linia kolejowa 402,
- linia kolejowa 202,
- kolej wąskotorowa,
- centra przesiadkowe przy ul. Wąwozowej i Alei Armii Krajowej,
- dworzec PKP i PKS,
- przystanki kolejowe przy ul. Wąwozowej i ul. Kwiatkowskiego,

Planowane obiekty infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej:

Obiekty infrastruktury społecznej:

- inwestycje wskazane w załączniku nr 2 do uchwały Nr XIV/176/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Koszalina na lata 2025-2042:
  - budowa budynku komunalnego przy ul. H. Modrzejewskiej 60 (poz. 1.3.2.39),
  - rozbudowa cmentarza komunalnego (1.3.2.42),
  - targowiska miejskie przy ul. Połczyńskiej i Władysława IV (1.3.2.40)
  - budowa boisk wielofunkcyjnych: w Zespole Szkół nr 7 im. Bronisława Bukowskiego w Koszalinie (1.3.2.11), przy Szkole Podstawowej Integracyjnej nr 21, ul. Podgórna 55 w Koszalinie (1.3.2.48) przy Szkole Podstawowej nr 9, ul. Powstańców Wielkopolskich 23 w Koszalinie (1.3.2.49),
  - budowa kompleksu boisk sportowych "Orlik 2024" przy Szkole Podstawowej nr 6 im. Narodowego Święta Niepodległości w Koszalinie (1.3.2.12),
  - modernizacja kompleksów sportowych "Moje Boisko Orlik 2012" przy ul. Holenderskiej, ul. Głowackiego oraz ul. Orlików w Koszalinie (1.3.2.50),
- ponadto w dalszej perspektywie czasowej zgodnie ze strategią rozwoju miasta Koszalina #KOSZALIN2030" planowany jest rozwój usług turystycznych, w tym rozbudowa przystani jachtowej wraz z zapleczem turystycznym oraz budowa bulwarów nad jeziorem Jamno,
- budowa żłobka publicznego na 100 miejsc przy ul. Sarzyńskiej,
- z inwestycji finansowanych bez udziału budżetu miasta realizowane jest obecnie Cognitarium przy ul. Śniadeckich - multimedialna i uniwersalna cyfrowa Biblioteka Politechniki Koszalińskiej, oraz filii bibliotek branżowych – inwestycja Politechniki Koszalińskiej, a także w niedalekiej perspektywie czasowej rozpoczęte będą inwestycje: budowy Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego u zbiegu ul. Fałata i Al. Monte Cassino (inwestycja Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego) i rozbudowa szpitala wojewódzkiego;

Obiekty infrastruktury technicznej:

- uzbrojenie terenów inwestycyjnych (poz. 1.3.2.2 w wykazie załącznika nr 2 do uchwały nr XIV/176/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Koszalina na lata 2025-2042)
- budowa Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów ul. Cegielskiego,
- podłączenie odbiorców do ciepła zdalnego i likwidacja lokalnych kotłowni,
- inwestycje wskazane w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych MWiK Sp. z o.o. na lata 2022-2025:
  - modernizacja gospodarki osadowej w zakresie wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej w procesie zamkniętej fermentacji metanowej wraz z wysokoefektywną dezintegracją osadów

oraz wysokosprawną redukcją zanieczyszczeń w obiektach na terenie oczyszczalni ścieków ul. Filtrowa,
- budowa OZE na potrzeby ujęcia wody w Koszalinie ul. Rzeczna,
- budowa sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej i wodociągowej,
- planowane przez Miejską Energetykę Cieplną na terenach po oczyszczalni ścieków przy ul. Batalionów Chłopskich geotermy oraz budowa źródeł kogeneracyjnych w różnych częściach miasta wspomagające system ciepłowniczy
- realizacja zadania pod nazwą „Koszalin chwyta deszcz" zrównoważonego i zaadaptowanego do zmian klimatu systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na terenie miasta Koszalina w celu przeciwdziałania podtopieniom i zwiększenia komfortu odwodnieniowego w mieście";

Obiekty drogowe i komunikacyjne:

- wybrane inwestycje miejskie przyczyniające się do wytworzenia nowej infrastruktury miejskiej, wskazane w załączniku nr 2 do uchwały Nr XIV/176/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Koszalina na lata 2025-2042:
  - rewitalizacja Śródmieścia: etap I - ul. Dworcowa i ul. Jana z Kolna (1.3.2.35),
  - rewitalizacja obszaru ul. Drzymały i ul. Połtawskiej (1.3.2.36),
  - rewitalizacja Koszalińskiej Kolei Wąskotorowej (1.3.2.20),
  - budowa centrum przesiadkowego osiedle Jamno ul. Promowa (1.3.2.21),
  - modernizacja ul. Zwycięstwa (1.3.2.6),
  - przebudowa ul. Promowej (1.3.2.34),
  - budowa drogi rowerowej na odcinku Koszalin – Mielno (trasa Stary Kolejowy Szlak) oraz odcinka drogi rowerowej od ujścia rz. Dzierżęcinki do Przystani Jamno w ramach Sieci Tras Rowerowych Pomorza Zachodniego (1.3.2.31),
  - rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej 167 ul. Koszalińska,
  - budowa/ modernizacja trasy rowerowej Trasa Pałaców i Zamków na odcinku Koszalin - Polanów w ramach Sieci Tras Rowerowych Województwa Zachodniopomorskiego (Inwestycja Urzędu Marszałkowskiego)
- Inwestycje PKP – inwestycje infrastrukturalne zawarte w Krajowym Programie Kolejowym do 2030 (z perspektywą do roku 2032) realizowane w perspektywie finansowej 2021–2027 zawarte w uchwale Nr 218/2023 Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2023 r. oraz w dokumencie pod nazwą „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku" przyjętym uchwałą nr 390/2021 Zarządu PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z 29 czerwca 2021 r.:
  - prace na ciągu transportowym Trójmiasto – Szczecin etap II: linia kolejowa nr 202 na odcinku Słupsk – Koszalin (Nr KPK 5.085) – budowa- lista rezerwowa listy projektów CEF2 i FEnIKS 2021-2027,
  - prace na ciągu transportowym Trójmiasto – Szczecin etap III: linia kolejowa nr 402 na odcinku Koszalin – Kołobrzeg (Nr KPK 5.086) – budowa- lista rezerwowa listy projektów CEF2 i FEnIKS 2021-2027,
  - prace na ciągu transportowym Trójmiasto – Szczecin etap IV: linia kolejowa nr 202 na odcinku Koszalin - Stargard (Nr KPK 5.088) – rozbudowa - lista rezerwowa listy projektów CEF2 i FEnIKS 2021-2027, projekt częściowo w obrębie Inwestycji Towarzyszącej CPK.

Dane źródłowe:

Uchwała Nr XIV/176/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Koszalina na lata 2025-2042:
https://bip.koszalin.pl/artykul/2061/14096/wieloletnia-prognoza-finansowa-miasta-koszalina-na-lata-2025-2042-po-zmianach

Uchwała nr XLVII/ 763 /2022 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Planu Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Spółki z o. o. w Koszalinie na lata 2022- 2025:
https://bip.koszalin.pl/uchwala/10924/uchwala-nr-xlvii-763-2022

Uchwała nr 218/2023 Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustanowienia Krajowego Programu Kolejowego do 2030 roku (z perspektywą do roku 2032):
https://www.gov.pl/web/infrastruktura/krajowy-program-kolejowy

Dokument pod nazwą „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku" przyjętym uchwałą nr 390/2021 Zarządu PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z 29 czerwca 2021 r.
https://www.plk-sa.pl/informacje/rozwoj/zamierzenia-inwestycyjne

A także wnioski instytucji branżowych lub gestorów sieci.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Wszystkie planowane inwestycje komunalne oraz inne inwestycje finansowane i realizowane poza budżetem miasta lub przy jego częściowym udziale, uwzględnione zostały w granicach stref o profilu funkcjonalnym umożliwiającym realizację planowanych inwestycji. Podobnie istniejące obiekty infrastruktury technicznej i społecznej włączone zostały do stref planistycznych o profilach funkcjonalnych umożliwiających ich dalsze niezakłócone funkcjonowanie i rozwój.

W odniesieniu do sposobu uwzględnienia istniejących obiektów infrastruktury technicznej w ustaleniach planu ogólnego, są obiekty liniowe, w szczególności sieci przesyłowe gazowe wysokiego ciśnienia oraz sieci elektroenergetyczne wysokich napięć. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają problematykę ochrony sieci przesyłowych odpowiednio do skali opracowania i zakresu merytorycznego określonego w ustawie i rozporządzeniach wykonawczych. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie POG, w każdej strefie planistycznej jako profil podstawowy wskazano infrastrukturę techniczną. Zatem występowanie sieci wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną nie oznacza obowiązku wyznaczania strefy infrastruktury technicznej lub strefy otwartej na jej przebiegu. Uwzględnienie ograniczeń występujących w strefie kontrolowanej od gazociągów przesyłowych oraz sieci elektrotechnicznych wysokiego napięcia uwzględniono poprzez wyłączenie z granic OUZ obszarów położonych w zasięgu tych ograniczeń, co wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Nie wymusza to jednak zmiany przeznaczenia terenu w tym miejscu, gdyż ograniczenia w strefie kontrolowanej wynikające z przepisów odrębnych, nie odnoszą się do przeznaczenia terenu lecz do możliwości lokalizacji określonego rodzaju obiektów.

W przypadku gdy sieć wysokiego ciśnienia przebiega przez teren posiadający plan miejscowy, zakaz lokalizacji zabudowy egzekwowany jest poprzez wyznaczenie na rysunku planu obszaru ograniczonego użytkowania oraz opisaniu zakazów i nakazów obowiązujących w strefie kontrolowanej. Innym narzędziem wykluczającym możliwość lokalizacji zabudowy jest wyznaczenie linii zabudowy poza strefą kontrolowaną. Te narzędzia właściwe są jednak planowi miejscowemu jako dokumentowi planistycznemu o wyższym poziomie szczegółowości, ustalającym zakazy, nakazy i dopuszczenia ostatecznie wpływające na możliwość zagospodarowania terenu i realizację inwestycji budowlanych.

Planowane inwestycje drogowe i kolejowe, których lokalizacja nie została potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren, zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), nie zostały włączone do strefy komunikacyjnej SK i stanowią części innych stref planistycznych w granicach których planowany jest ich przebieg.

2.23. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

29 marca 2019 r. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego podjął uchwałę Nr 542 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa zachodniopomorskiego oraz wyznaczenia jednostki odpowiedzialnej za realizację zadania.

Do dnia opracowania niniejszego dokumentu audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego nie został uchwalony (informacja z dnia 30.06.2025 r.).

Dane źródłowe: https://rbgp.pl/audyt-krajobrazowy/

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: nie uwzględnia się.

2.24. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 641) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby planu ogólnego miasta Koszalina, sporządzone w sierpniu 2024 r., przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu. W efekcie powyższych analiz sformułowane zostały wnioski i wytyczne do planu ogólnego w zakresie:

a) ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
b) ochrony powietrza atmosferycznego,
c) ochrony klimatu akustycznego,
d) ochrony wód podziemnych i powierzchniowych,
e) ochrony przeciwpowodziowej,
f) w zakresie ochrony gleb.

Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane (przede wszystkim zwarte kompleksy leśne, rejon jeziora Jamno i jeziora Lubiatowskiego) należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie miasta:

a) zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
   - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg,
   - kształtowanie zabudowy w sposób niewpływający na przerwanie korytarzy ekologicznych tj.: korytarza Pobrzeża Zachodniopomorskie (KPn-21B) oraz obszaru węzłowego Puszcza Koszalińska (GKPn-16),
   - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków,
   - zachowanie płatów leśnych w obrębie korytarzy ekologicznych, które dla przemieszczających się gatunków leśnych zapewniają osłonę i ochronę termiczną;
   - ochrona dolin rzecznych wraz z otuliną biologiczną, łąk, zadrzewień,
b) ochrona ekosystemów leśnych poprzez:
   - ograniczenie do minimum przeznaczania terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, na inne cele,
   - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych,
   - przeciwdziałanie fragmentacji i rozdrobnieniu kompleksów leśnych oraz utrzymanie i odtwarzanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych, wzmacnianie ich ciągłości w ramach systemów ekologicznych,
c) w granicach administracyjnych miasta występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych:
   - dla obszaru Natura 2000 Bukowy Las Górki obowiązują zakazy zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
   - dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski obowiązują zakazy zawarte w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz jej zmianach;
   - dla rezerwatów przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto:
   - dla rezerwatu przyrody Jezioro Lubiatowskie im. profesora Wojciecha Górskiego obowiązuje plan ochronny ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Lubiatowskie im. profesora Wojciecha Górskiego”,
   - dla rezerwatu przyrody Bielica obowiązuje plan ochronny ustanowiony Rozporządzeniem Nr 65/2007 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 29 października 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Bielica”, zmienionym w roku 2008.
   - dla zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe” obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 1/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie określenia zakazów dla pomników przyrody, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa zachodnio-pomorskiego,
d) dla użytków ekologicznych obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy:

- Uchwały Nr XI/56/95 Rady Gminy Będzino z dnia 31 sierpnia 1995 r.
- Uchwały Nr XII/69/95 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 28 grudnia 1995 r.
- Uchwały Nr XII/69/95 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 28 grudnia 1995 r.
- Uchwały Nr XXI/150/95 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 1 grudnia 1995 r.

e) w stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy:
   - Orzeczenia Nr 260 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody z dnia 23 marca 1979 r.,
   - Rozporządzenia Nr 12/95 Wojewody Koszalińskiego z dnia 28 grudnia 1995 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody,
   - Rozporządzenia Nr 7/92 Wojewody Koszalińskiego z dnia 8 września 1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody,
   - Uchwały Nr V/67/2003 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 lutego 2003 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody,
   - dla obszarów Natura 2000 obowiązują zakazy zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto:
     - wskazane jest zapobieganie na terenach rolniczych postępowaniu niekontrolowanej sukcesji wtórnej i ochrona zbiorowisk łąkowych,
     - na zagospodarowanych rolniczo terenach wskazuje się na konieczność ochrony zadrzewień, śródpolnych, które przede wszystkim służą zapobieganiu spływowi powierzchniowemu i erozji wodnej gleb i ograniczaniu erozji wietrznej;
     - pielęgnacja istniejących terenów zieleni oraz zwiększanie terenów zieleni w obrębie zwartej zabudowy miasta,
     - rekultywacja terenów przekształconych w wyniku działalności gospodarczej, realizowana przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz potrzeb wzbogacenia ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
     - wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo, uregulowanie ruchu turystycznego w obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych;

Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

Wskazuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

a) dążenie do rozbudowy miejskiej sieci cieplnej,
b) ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
- zmiana sytemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej,
- modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną,
- popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,

c) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
- w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej,
- w obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk,

d) utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza,
e) utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;

Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego:

a) modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni,

b) utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych,
c) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
   – w terenach zwartej zabudowy w rejonie terenów mieszkaniowo-usługowych, w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej,
   – w dolinach cieków wodnych, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych;

Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

a) regulowanie gospodarki ściekowej obszaru miasta poprzez dalszy rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych,
b) zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu,
c) dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych;

Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej:
W obszarach powodziowych sugeruje się:

a) nie lokalizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach których gromadzone są substancje chemiczne stanowiące znaczące zagrożenie dla środowiska na skutek uwolnienia w wyniku powodzi,
b) ograniczać lokalizację zabudowy na:
   – obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%,
   – obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%,
c) tereny rolnicze wykorzystywać jako trwałe użytki zielone, co jest korzystne ze względu na poprawę retencji wody w dolinie,
d) posadawiać budynki tylko w przypadku możliwości doprowadzenia sieci kanalizacyjnej;

Wskazania w zakresie ochrony gleb:

a) ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy II i III (chronione),
b) ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy.

Dane źródłowe:

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby planu ogólnego miasta Koszalina, sierpień 2024 r., sporządzone na zlecenie Prezydenta Miasta Koszalina przez firmę Budplan Sp. z o.o. 04-327 Warszawa ul. Kordeckiego 20

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Wskazania odnoszące się do zachowania przestrzennej spójności i ciągłości siedlisk oraz wyeliminowanie (nietworzenie nowych) barier technicznych, w całości przecinających poprzecznie przestrzeń korytarzy, zwłaszcza w zasięgu przebiegu korytarzy dolinnych umożliwiających migrację fauny i flory, uwzględniono poprzez włączenie terenów tworzących korytarze ekologiczne do stref otwartych (SO). Kwalifikując poszczególne tereny do odrębnych stref otwartych, brano pod uwagę obowiązujące w danym miejscu formy ochrony przyrody, walory przyrodnicze i użytkowe tych terenów.

Najważniejsze z uwagi na utrzymanie powiązań ekologicznych strefy SO zostały wyznaczone na przebiegu korytarzy o znaczeniu międzynarodowym obejmującym tereny łąk i lasów położone w północno-

zachodniej części miasta (korytarz ekologiczny *Pobrzeża Zachodniopomorskie) i lasy wschodniej części miasta (obszar węzłowy Puszcza Koszalińska (GKPn-16))*. Oba należą do jednego z siedmiu głównych korytarzy krajowych stanowiących odcinki korytarzy paneuropejskich - Korytarza Północnego (KPn). W obszarze tego korytarza obowiązują formy ochrony przyrody, w tym obszary rezerwatów przyrody i Natura 2000.

W celu ograniczenia antropopresji, jedynie w pojedynczych strefach SO ustalono profil dodatkowy, w którym z dopuszczonych rozporządzeniem profili, wybrano teren elektrowni słonecznej i teren zieleni urządzonej. W pozostałych terenach SO dopuszczalne funkcje ograniczają się do tych wskazanych w profilu podstawowym.

Korytarze ekologiczne stanowiące doliny rzek Dzierżęcinki, Raduszki i Czarnej, mające znaczenie regionalne, włączono do stref SO, przy czym z racji stopnia przekształcenia przyrodniczego oraz użytkowania rekreacyjnego, odcinek doliny rzeki Dzierżęcinki, położony w centralnej części miasta pomiędzy terenami zwartej zabudowy, został włączony do strefy zieleni i rekreacji (SN) umożliwiającej wykorzystanie tego terenu dla funkcji sportu, rekreacji, w ograniczonym stopniu także funkcji kultury, rozrywki i gastronomii.

Ponadto na terenie miasta występują tereny spełniające funkcję lokalnych ciągów ekologicznych, zapewniających łączność pomiędzy poszczególnymi terenami zielonymi. Są to lokalne płaty leśne, tereny podmokłe, zbiorniki wodne i użytki zielone oraz doliny lokalnych, często okresowych cieków lub rowów melioracyjnych porośnięte krzewami bądź drzewami, wąwozy, szpalery drzew i inne tereny aktywne biologicznie. Odgrywają one zasadniczą rolę dla zachowania lokalnych populacji różnych gatunków i siedlisk, stanowiąc przestrzeń migracji organizmów na mniejszych odległościach. Obszary te włączone zostały do innych poza SO i SN stref planistycznych, w których w profilu dodatkowym wskazane zostały przeznaczenia: teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej.

Istotnym ograniczeniem do objęcia strefami SO i SN obszarów korytarzy ekologicznych, w granicach wyznaczonych w Polityce ekologicznej województwa zachodniopomorskiego, są ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych na przebiegu korytarzy. Dodatkowo na terenach nieposiadających planów miejscowych, dotychczasowa polityka przestrzenna miasta, wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w strategii miasta, przewidywała wykorzystanie gospodarcze i usługowe terenów położonych na północ od drogi ekspresowej S6 do kompleksu lasu Mścickiego oraz do granic terenów mieszkaniowych przeznaczonych w obowiązujących aktach prawa miejscowego. Polityka ta w granicach określonych w studium pozostaje aktualna. Natomiast z uwagi na potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i utrzymanie powiązań ekologicznych, o których mowa w niniejszym ustępie, na terenach, dla których w dotychczasowej polityce przestrzennej nie przewidziano przeznaczenia innego niż zieleń (różnego rodzaju), wyznaczono strefy SO.

Plan ogólny uwzględnia ochronę i utrzymanie ekosystemów leśnych poprzez wyznaczanie stref otwartych w granicach zwartych zespołów leśnych w szczególności lasów położonych u podnóża Góry Chełmskiej, Lasów Mścickich, lasów bagiennych położonych na terenach osiedli Jamno i Łabusz. Dla tych terenów w zakresie profilu funkcjonalnego ograniczono się do wyznaczenia wyłącznie profilu podstawowego. Teren lasu komunalnego, położonego w granicach kompleksu leśnego Góry Chełmskiej, włączono do strefy SN umożliwiającej realizację ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego funkcji usługowych, w tym sakralnych turystycznych, sportowych i rekreacyjnych. Fragmentacja kompleksów leśnych następuje w wyniku przerwania ciągłości na przebiegu istniejących dróg głównych i zbiorczych, które zgodnie z wymaganiami rozporządzenia wykonawczego do ustawy, zostały włączone do stref SK.

Strefy otwarte obejmujące występujące na obszarze miasta formy ochrony przyrody: obszar Natura 2000 Bukowy Las Górki, rezerwat przyrody Jezioro Lubiatowskie im. profesora Wojciecha Górskiego, rezerwat przyrody Bielica, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe", użytki ekologiczne wyznaczone zostały zgodnie z granicami tych form wskazanymi w rejestrze form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalną Dyrekcję Ochrony Środowiska.

W obszarach dopuszczających rekreacyjne wykorzystanie terenu uwzględniono profil dodatkowy. Pomniki przyrody, z uwagi na ich znikomy wymiar przestrzenny, włączono do stref planistycznych obejmujących tereny, na których pomniki te występują.

Obszar Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, z uwagi na występujące w jego granicach róże sposoby użytkowania i zagospodarowania terenu odpowiadające niemal wszystkim rodzajom stref planistycznych włączono do stref planistycznych, których profil funkcjonalny odpowiada ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przeznaczeniom terenu. Kwalifikując obszary nieobjęte planem miejscowym do poszczególnych stref planistycznych kierowano się dotychczasowym sposobem użytkowania lub kierunkami rozwoju terenu określonymi w politykach planowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta.

Z uwagi na postępującą rozbudowę tkanki miejskiej, realizowanej zgodnie z ustaleniami obowiązujących aktów planowania przestrzennego, następuje sukcesywny zanik działalności rolniczej. W wyniku rozbudowy osiedli mieszkalnych na obrzeżach miast, tereny użytkowane rolniczo zostają rozdrobnione, co sprzyja dalszemu przekształcaniu gruntów rolnych w nierolnicze w wyniku presji rozrastającej się zabudowy. W części zachodniej miasta, między drogą ekspresową a linią Lasu Mścickiego, położone są gospodarstwa rolne, których duża powierzchnia przekształcona została pod farmy fotowoltaiczne. Teren ten włączono do strefy otwartej (SO) z profilem dodatkowym – teren elektrowni słonecznej. Grunty rolne na południe od jeziora Lubiatowskiego stanowią łąki kośne i włączone zostały do strefy otwartej (SO). Grunty rolne na terenie Jamna i Łabusza, poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę włączone zostały do stref (SO), przy czym dla strefy, w których przewiduje się lokalizację elektrowni słonecznych, wskazano profil dodatkowy umożliwiający ich realizację.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego większość wskazań opracowania ekofizjograficznego nie posiada wymiaru przestrzennego albo nie jest możliwa do ujęcia w planie ogólnym z uwagi na zakres merytoryczny niniejszego dokumentu. Spośród wskazań, do ujęcia w planie ogólnym możliwe było utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza regulowane poprzez wyznaczenie stref (SO) na przebiegach korytarzy ekologicznych, wyznaczanie stref SN na terenach większych kompleksów zieleni urządzonej i terenów ogrodów działkowych a także regulowane granicami stref uzupełnienia zabudowy prowadzonych poza lokalnymi obniżeniami terenu. Utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych, mających wpływ na ochronę klimatu atmosferycznego i akustycznego, uwzględnione zostało poprzez wyznaczenie stref (SO) i (SN) wzdłuż drogi ekspresowej S6 oraz linii kolejowej i wąskotorowej, a także strefy usługowej (SU) i gospodarczej (SP) w sąsiedztwie drogi ekspresowej S11.

Inne aspekty ochrony klimatu akustycznego zrealizowane zostały poprzez prowadzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy oraz granic stref planistycznych poza zasięgiem obszarów, na których występują przekroczenia hałasu względem zabudowy chronionej akustycznie zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, przy czym regulacje te stosowano, o ile było to możliwe z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów.

Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych uwzględnione zostały poprzez wyznaczenie strefy SO dla Głównego ujęcia wód podziemnych w Koszalinie wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej obejmującej działkę nr 127/14 w obr. 0027 i wskazanie udziału powierzchni

biologicznie czynnej na poziomie 90%, umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu. Ochrona wód powierzchniowych została uwzględniona poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) (jezioro Lubiatowskie) i (SN) (w przypadku stawu na rzece Dzieżęcince, zbiornika retencyjnego na Wodnej Dolinie, oczek wodnych stanowiących użytki ekologiczne).

Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej uwzględnione zostały poprzez wyznaczanie stref umożliwiających realizację zabudowy poza obszarami o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% i 1%.

Wskazania w zakresie ochrony gruntów rolnych- gleb klas II i III uwzględnione zostały przez ich włączanie do stref otwartych umożliwiających kontynuowanie rolniczego użytkowania terenu, przy czym grunty rolne objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zakwalifikowane zostały do stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji, jakie ustalone zostały w planach miejscowych dla poszczególnych terenów.

2.25. REKOMENDACJE I WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z PLANU ADAPTACJI DO ZMIAN KLIMATU

Zgodnie z art. 3 pkt 9a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska,* miejski plan adaptacji (MPA) to dokument o charakterze strategiczno-wdrożeniowym obejmujący obszar miasta, mający na celu zmniejszenie podatności miasta na zmiany klimatu, w tym poprawę zdolności przystosowania miasta do zmian klimatu.

Miejski plan adaptacji do zmian klimatu (MPA) nie jest aktem prawa miejscowego, jednak z uwagi na jego znaczenie dla zrównoważonego rozwoju miasta wnioski i rekomendacje z tego opracowania bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu ogólnego.

W dniu 10 czerwca 2025 r. Rada Miejska w Koszalinie podjęła uchwałę nr XIX/216/2025 w sprawie przyjęcia „Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla Miasta Koszalina".

Strategia MPA dla Miasta Koszalina opiera się o koncepcję zazieleniania miasta oraz koncepcję retencji i gospodarowania wodami opadowymi poprzedzonymi analizami uwarunkowań hydro i meteorologicznych, wrażliwości, zagrożeń, ryzyk związanych ze zmianami klimatu. Celem koncepcji, programów i działań adaptacyjnych do zmian klimatu, określonych w MPA jest stworzenie spójnej struktury planistycznej i środowiskowej dla miasta odpornego, przyjaznego i zintegrowanego z przyrodą. Wśród celów strategicznych wymieniono:

Cel 1: rozwój błękitno-zielonej infrastruktury i rozwiązań opartych na przyrodzie – poprzez integrację działań retencyjnych z zazielenianiem miasta, dolinami rzecznymi i przestrzenią publiczną,
Cel 2: odporność infrastruktury technicznej i społecznej na zjawiska ekstremalne – przez zwiększanie lokalnej retencji, rozszczelnianie nawierzchni i adaptację systemu odwodnienia,
Cel 3: rozwój transportu i energetyki niskoemisyjnej – m.in. przez zazielenianie ulic, zielone przystanki i retencję w infrastrukturze mobilności,
Cel 4: wzmocnienie zdolności instytucjonalnych i społecznych – poprzez edukację, monitoring, systemy GIS i współpracę interdyscyplinarną,
Cel 5: pozyskiwanie środków i budowanie partnerstw adaptacyjnych – poprzez możliwość finansowania działań retencyjnych z FEnIKS, KPO, LIFE, funduszy norweskich i regionalnych,
Cel 6: integracja adaptacji z polityką rozwoju miasta – dzięki obowiązkowi bilansowania wody w dokumentach planistycznych i inwestycjach.

Wnioski i potrzeby działań wynikające z Planu zazieleniania miasta:

1) w Koszalinie istnieje znaczna baza powierzchni biologicznie czynnych, jednak ich jakość, rozmieszczenie i funkcjonalność wymagają poprawy;
2) konieczne jest zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnych na obszarach silnie zurbanizowanych poprzez działania takie jak: rozszczelnianie nawierzchni, tworzenie ogrodów deszczowych, zielonych dziedzińców oraz wdrażanie standardów retencji lokalnej;
3) kluczowe znaczenie ma podniesienie jakości biologicznej istniejących terenów zieleni – m.in. poprzez różnicowanie roślinności, zwiększanie warstwowości, poprawę struktury gleby i nawadnianie;
4) rozwój błękitno-zielonej infrastruktury powinien opierać się na maksymalnym zachowaniu, odtwarzaniu i uzupełnianiu powierzchni biologicznie czynnych, szczególnie w obszarach o największym stopniu uszczelnienia i niskiej odporności klimatycznej;
5) zieleń miejska powinna pełnić funkcje hydrologiczne poprzez:
   - zatrzymywanie wody w miejscu opadu – za pomocą zielonych dachów, ogrodów deszczowych, łąk kwietnych, stref infiltracyjnych,
   - spowalnianie odpływu powierzchniowego – dzięki strukturze roślinności, zastosowaniu naturalnych materiałów i odpowiedniemu ukształtowaniu terenu,
   - infiltrację i oczyszczanie wód – za pomocą hydrofitów, niecek i rowów retencyjnych, nawierzchni przepuszczalnych;

MPA odniósł się do roli zieleni, jej planowania, standardów i zarządzania w dokumentach miejskich i wskazał potrzebę wzmocnienia roli zieleni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP). W dokumentach planistycznych uwzględniane są zapisy dotyczące minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, jednak ich wartości są zróżnicowane, rekomenduje się stosowanie możliwie najwyższych wskaźników, adekwatnych do położenia i specyfiki danego obszaru. Wskazane jest także szersze uwzględnianie zapisów dotyczących zieleni retencyjnej oraz ochrony istniejących zasobów przyrodniczych zarówno w planie ogólnym jak i w strategiach sektorowych oraz projektach inwestycyjnych.

Rekomendowane kierunki działań:

1) wprowadzenie standardów zazieleniania i retencji w dokumentach MPZP i Planie ogólnym – w tym obowiązku zachowania/odtworzenia określonego udziału powierzchni biologicznie czynnej, stosowania rozwiązań opartych na przyrodzie oraz zasad gospodarowania wodami opadowymi;
2) opracowanie lokalnych wytycznych i katalogów dobrych praktyk – obejmujących m. in. dobór gatunków roślin, struktury zieleni warstwowej, projektowanie rabat infiltracyjnych, zielonych dachów i ekranów zieleni;
3) wdrażanie tzw. zielonych wymagań w zamówieniach publicznych – poprzez stosowanie standardów retencji i bioróżnorodności w przetargach na projektowanie i wykonawstwo przestrzeni publicznych;
4) tworzenie „zielonych klauzul" inwestycyjnych – w procesach wydawania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleniach na budowę, szczególnie dla większych inwestycji mieszkaniowych, handlowych i usługowych, wspierających wdrażanie błękitno-zielonej infrastruktury oraz adaptację do zmian klimatu na poziomie inwestycji lokalnych;
5) integracja polityki zazieleniania z dokumentami zarządzania kryzysowego i ochrony zdrowia – w kontekście wykorzystania zieleni jako bufora klimatycznego i miejsca schronienia podczas fal upałów lub sytuacji nadzwyczajnych.

Przyjęto podział na siedem podstawowych typów interwencji, które odpowiadają różnym funkcjom, skalom oraz formom zieleni. Typologia ta została dostosowana do specyfiki Koszalina i stanowi ramy dla dalszego programowania działań wdrożeniowych:

1) zazielenianie przestrzeni komunikacyjnych i infrastruktury mobilności – obejmuje wprowadzanie zieleni w pasach drogowych oraz przestrzeniach publicznych o charakterze komunikacyjnym, takich jak ulice, place, skrzyżowania, przystanki, węzły przesiadkowe i trasy rowerowe; interwencje mają na celu poprawę mikroklimatu, zacienienie infrastruktury pieszej, redukcję hałasu i pyłów oraz zwiększenie estetyki i komfortu użytkowania;
2) rewitalizacja zieleni osiedlowej i międzyblokowej – dotyczy modernizacji zdegradowanych lub nieefektywnie zagospodarowanych terenów zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, głównie w obrębie osiedli wielorodzinnych; działania obejmują m. in. wymianę nawierzchni, nowe nasadzenia, montaż małej architektury, zakładanie łąk, stref rekreacji i zieleni retencyjnej;
3) zieleń retencyjna i rozwiązania infiltracyjne – interwencje ukierunkowane na zwiększenie zdolności miasta do zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych; przykłady to ogrody deszczowe, niecki retencyjne, zielone dachy, nawierzchnie przepuszczalne oraz rabaty infiltracyjne, zwłaszcza w przestrzeniach o wysokim stopniu uszczelnienia;
4) renaturyzacja dolin rzecznych, kanałów i stref brzegowych – obejmuje działania na rzecz przywrócenia i/lub zachowania naturalnego charakteru dolin rzecznych, kanałów oraz stref brzegowych jeziora Jamno i ich integracji z systemem zieleni miejskiej; zakres interwencji może obejmować usuwanie barier hydrotechnicznych, nasadzenia hydrofitów, kształtowanie obszarów zalewowych, ciągi pieszo-rowerowe i punkty edukacyjne;
5) błękitno-zielone placówki edukacyjne – dotyczy zazieleniania terenów placówek edukacyjnych i opiekuńczych z funkcją dydaktyczną i społeczną; działania obejmują zakładanie ogrodów edukacyjnych, klas na świeżym powietrzu, ogrodów sensorycznych, zbiorników na deszczówkę oraz zielonych dachów i wiat rowerowych;
6) ogrody społeczne i tymczasowe zazielenianie terenów zdegradowanych – niewielkie, lokalne przestrzenie zieleni tworzone na niezagospodarowanych działkach, nieużytkach lub terenach przejściowych; stanowią ważne miejsca integracji sąsiedzkiej, eksperymentów ogrodniczych i edukacyjnych oraz tymczasowego włączenia tych przestrzeni do obiegu ekologicznego;
7) parki miejskie i tereny zieleni rekreacyjnej o funkcji adaptacyjnej – kompleksowe zagospodarowanie parków, skwerów i większych założeń zieleni, z uwzględnieniem funkcji adaptacyjnych, społecznych, rekreacyjnych i przyrodniczych; działania obejmują zwiększanie różnorodności biologicznej, retencję wody, rozbudowę infrastruktury aktywności, cienia i edukacji ekologicznej.

Koncepcja zagospodarowania wód opadowych.

Zgodnie z diagnozą sporządzoną w ramach MPA dotychczasowy model gospodarowania wodami opadowymi – oparty na zasadzie szybkiego odprowadzania wód do kanalizacji i odbiorników – nie odpowiada współczesnym wyzwaniom klimatycznym i urbanistycznym. W warunkach rosnącej częstotliwości opadów nawalnych, deficytu retencji i ryzyka suszy, miasta potrzebują zupełnie nowego podejścia, które traktuje wodę opadową jako zasób, a nie odpad. Zarządzanie wodą w przestrzeni miejskiej musi przekształcić się z systemu "zbierz i odprowadź" na system "zatrzymaj i wykorzystaj". Zmiana ta wymaga nie tylko inwestycji technicznych, ale także modyfikacji praktyk planistycznych, organizacyjnych, społecznych i edukacyjnych.

Głównymi działaniami pozwalającymi zredukować wrażliwość miasta na zmiany klimatu, o których mowa wyżej, są:

1) inwentaryzacja i ocena techniczna infrastruktury odwodnieniowej oraz uzupełnienie danych w miejskim systemie informacji przestrzennej;

2) rozbudowa systemu gospodarowania wodami opadowymi o elementy rozproszonej retencji, w tym niecki infiltracyjne, ogrody deszczowe i rowy chłonne;
3) powiązanie systemów technicznych z błękitno-zieloną infrastrukturą;
4) wdrożenie zrównoważonych systemów odwodnienia miejskiego, które łączą funkcje retencyjne, infiltracyjne i rekreacyjne – w tym systemy otwarte, oparte na naturze;
5) ograniczanie spływu powierzchniowego poprzez zatrzymywanie wody w miejscu opadu – np. dzięki ogrodom deszczowym, nieckom infiltracyjnym, nawierzchniom przepuszczalnym i zielonym dachom;
6) tworzenie lokalnych systemów retencji rozproszonej w przestrzeniach publicznych, jak i na terenach prywatnych, które odciążą kanalizację podczas epizodów ekstremalnych;
7) wzmocnienie zdolności dolin rzecznych do naturalnej retencji i spowolnienia odpływu;
8) sporządzenie mapy potencjalnych stref retencji miejskiej, która pozwoli lokalizować przyszłe inwestycje zgodnie z warunkami hydrologicznymi;
9) wdrożenie wymogów retencyjnych w planowaniu przestrzennym (MPZP, decyzje o warunkach zabudowy), obejmujących minimalny poziom zatrzymywania wód opadowych na działce;
10) integracja błękitno-zielonej infrastruktury z systemami technicznymi i planistycznymi – m.in. poprzez zapisy w planach miejscowych i standardach urbanistycznych;
11) należy wprowadzać zapisy o obowiązkowej retencji w miejscowych planach, decyzjach WZ oraz standardach inwestycyjnych miasta, z dopasowaniem rozwiązań do skali przestrzeni, rodzaju zabudowy i uwarunkowań gruntowo-wodnych.

Rekomendowane typy rozwiązań opartych na przyrodzie w Koszalinie:

1) ogrody deszczowe i niecki infiltracyjne – małe systemy zagospodarowania wód opadowych, które umożliwiają zatrzymywanie i oczyszczanie wody w miejscu jej powstania; mogą być stosowane przy ulicach, budynkach użyteczności publicznej, szkołach, osiedlach mieszkaniowych;
2) zielone dachy i tarasy retencyjne – umożliwiają zatrzymywanie opadów na powierzchni dachów, obniżając szczytowe przepływy do kanalizacji; jednocześnie poprawiają izolację termiczną budynków i wspierają bioróżnorodność;
3) nawierzchnie przepuszczalne – alternatywa dla tradycyjnych utwardzeń; umożliwiają infiltrację wód do gruntu; rekomendowane przy parkingach, chodnikach, podjazdach, dziedzińcach i placach;
4) zielone przystanki, pasy separacyjne i rabaty infiltracyjne – rozwiązania szczególnie istotne w pasach drogowych, gdzie dominują powierzchnie uszczelnione i wyspy ciepła; poprawiają mikroklimat, obniżają temperatury, zwiększają retencję;
5) rowy i kanały chłonne – otwarte systemy odprowadzania i zatrzymywania wód wzdłuż ulic, ścieżek rowerowych, granic działek; można je łączyć z roślinnością hydrofitową i strefami infiltracyjnymi;
6) zbiorniki retencyjno-infiltracyjne – niewielkie zbiorniki zlokalizowane przy szkołach, boiskach, placach zabaw czy w parkach; umożliwiają zarówno retencję, jak i edukację mieszkańców,
7) roślinność hydrofitowa i nasadzenia wielowarstwowe – wspierają zdolność terenu do chłonięcia wody, filtracji zanieczyszczeń oraz poprawy jakości gleby i mikroklimatu.

Rekomendowane działania retencyjne na terenach mieszkaniowych:

1) ogrody deszczowe przy budynkach – integrujące roślinność z retencją i infiltracją wód z dachów;
2) zbiorniki retencyjne naziemne i podziemne – zbierające wodę z dachów do podlewania zieleni, niecki infiltracyjne i muldy chłonne przy parkingach – przechwytujące spływy z utwardzonych powierzchni;
3) zielone dziedzińce i zielone podwórka – rewitalizacja terenów wspólnych poprzez wprowadzenie wielowarstwowej zieleni oraz infrastruktury retencyjnej, nawierzchnie przepuszczalne – szczególnie przy parkingach, podjazdach i ciągach pieszych, zielone dachy – na budynkach wspólnot mieszkaniowych, garażach, wiatrołapach, • systemy rozsączające – rozprowadzające wodę opadową

do gruntu w sposób bezpieczny i efektywny, łąki kwietne i rabaty retencyjne – poprawiające chłonność i bioróżnorodność terenu;

4) zakładanie rowów i kanałów otwartych wzdłuż nowych ulic oraz modernizowanych tras komunikacyjnych – np. na obrzeżach Jamna, rejonie ul. Morskiej i w strefach przemysłowych;
5) tworzenie zbiorników retencyjno-infiltracyjnych przy nowych inwestycjach mieszkaniowych i usługowych – np. przy dużych parkingach, centrach handlowych, halach magazynowych;
6) przekształcenie istniejących nieużytków w stawy retencyjne lub naturalne obniżenia retencyjne, rewitalizacja i integracja dolin cieków (np. Dzierżęcinki) z miejskim systemem odwodnienia, tworzenie systemów rozprowadzających (rozsączających) wzdłuż ścieżek rowerowych i tras pieszych;
7) zielone przystanki i wyspy retencyjne wzdłuż ul. Zwycięstwa, ul. Morskiej i Armii Krajowej;
8) rabaty infiltracyjne i ogrody deszczowe przy placach (np. Plac Zwycięstwa), budynkach użyteczności publicznej, przedszkolach i szkołach;
9) zielone dziedzińce i retencyjne place zabaw – np. przy szkołach podstawowych i żłobkach, donice retencyjne i zieleń w nawierzchniach przepuszczalnych – w centrum miasta oraz przy obiektach kulturalnych i usługowych;
10) małe zbiorniki i niecki retencyjne w rejonach intensywnego ruchu pieszo-rowerowego (np. wzdłuż ciągów komunikacyjnych i alejek parkowych);
11) odwodnienie powierzchniowe z rozsączaniem w nowych przestrzeniach pieszych i rowerowych;
12) priorytetowe wprowadzanie zieleni retencyjnej – np. rabaty infiltracyjne, ogrody deszczowe, zielone dachy – w przestrzeniach publicznych i wzdłuż ulic;
13) modernizacja istniejących terenów zieleni (parków, skwerów, zieleńców) z uwzględnieniem elementów retencji – zbiorników, niecek, nawierzchni przepuszczalnych;
14) rozwijanie miejskich korytarzy ekologicznych i ciągów BZI, które łączą systemy zieleni z układem retencji (np. w dolinach rzecznych, pasach drogowych, wzdłuż ciągów pieszorowerowych);
15) wprowadzanie funkcji adaptacyjnych do zieleni osiedlowej – np. przez budowę zielonych dziedzińców, łąk kwietnych, stref chłodu i infiltracji;
16) integracja danych o zieleni z systemem zarządzania wodami opadowymi (GIS) – w celu planowania inwestycji i monitorowania skuteczności rozwiązań.

Dane źródłowe:

Uchwała Nr XIX/216/2025 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie przyjęcia „Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla Miasta Koszalina"

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Zielona infrastruktura jest zagadnieniem wymagającym integracji działań z zakresu planowania przestrzennego, inwestycji, edukacji, ochrony środowiska oraz partycypacji społecznej. Plan ogólny w ograniczonym zakresie uwzględnia zapisy MPA, odpowiednio do zakresu i przedmiotu opracowania POG. Spośród wymienionych wyżej rekomendacji w planie ogólnym uwzględniono obowiązek zachowania/odtworzenia określonego udziału powierzchni biologicznie czynnej, przy czym na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest to najwyższy wskaźnik ustalony w planie miejscowym w granicach strefy planistycznej a na terenach nieobjętych planami miejscowymi jest to co najmniej wskaźnik określony w *rozporządzeniu w sprawie planu ogólnego*. W celu zagwarantowania możliwości realizacji polityki zazieleniania miasta, tereny rekreacyjno-sportowe, tereny parków, skwerów miejskich oraz tereny osiedlowej zieleni urządzonej włączone zostały do strefy zieleni i rekreacji (SN), która umożliwi tworzenie bufora klimatycznego i miejsca schronienia podczas fal upałów lub sytuacji nadzwyczajnych. Podobną rolę pełnią rodzinne ogrody działkowe, jednak te wyodrębniane były jako strefy

SN tylko w przypadku największych powierzchniowo ROD. Pozostałe stanowią części innych stref planistycznych, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, które w profilu każdej z trzynastu stref planistycznych przewiduje możliwość realizacji ogrodów działkowych.

W zakresie uwzględniania zapisów dotyczących zieleni retencyjnej oraz ochrony istniejących zasobów przyrodniczych, w planie ogólnym zwrócono szczególną uwagę na zachowanie w stanie niezmienionym naturalnych rozlewisk cieków wodnych, otwartych przestrzeni łąk podmokłych i zmeliorowanych, które pełnią rolę „gąbki terenowej", umożliwiającej retencję wód opadowych i ograniczającej skutki opadów nawalnych. Tereny te włączone zostały do strefy otwartej (SO) bez profilu dodatkowego i są to tereny łąk na Kretominie, Raduszce, Dzierżęcinie oraz na terenach podmokłych w północnej części miasta – na osiedlu Jamno i Łabusz. Powyższe gwarantuje zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania jako łąki lub tereny zieleni naturalnej bez możliwości zabudowy.

W planie ogólnym zwrócono uwagę na potrzebę zachowania ciągłości miejskich korytarzy ekologicznych i ciągów błękitno-zielonej infrastruktury, które łączą systemy zieleni z układem retencji. W szczególności dotyczy to głównego korytarza doliny rzeki Dzierżęcinki ale też korytarza który stanowią łąki i rozlewiska rzeczne o których mowa wyżej. Tereny te w zależności od położenia w mieście oraz przewidywanych lub dopuszczalnych funkcjach włączone zostały do stref otwartych SO (łąki, rozlewiska) lub stref zieleni i rekreacji SN (dolina rzeki Dzierżęcinki od Jamna do Wilkowa, tereny zieleni i rekreacji łączące park miejski z lasem komunalnym)

Pozostałe rekomendacje m.in. stosowanie elementów błękitno-zielonej infrastruktury, budowa zbiorników retencyjnych, modernizacja istniejących systemów gospodarowania wodami opadowymi, nie zostały uwzględnione w planie ogólnym, gdyż właściwe są skali opracowania jak dla planu miejscowego, decyzji lokalizacyjnej lub projektu budowlanego. Ustalenia planu ogólnego nie wykluczają możliwości realizacji ww. rozwiązań w przyszłych planach miejscowych.

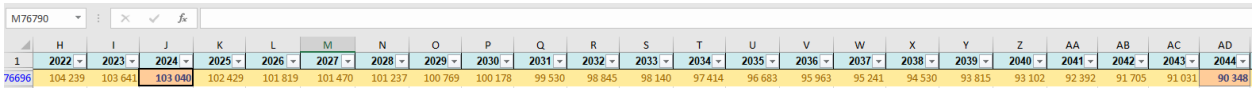
2.26. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie z formułami określonymi w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Zgodnie z § 3 ust. 4 rozporządzenia przez najnowsze dane wykorzystywane do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań, rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy.

Dane statystyczne i prognozy przyjęte do obliczeń zaczerpnięto z danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny: https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start

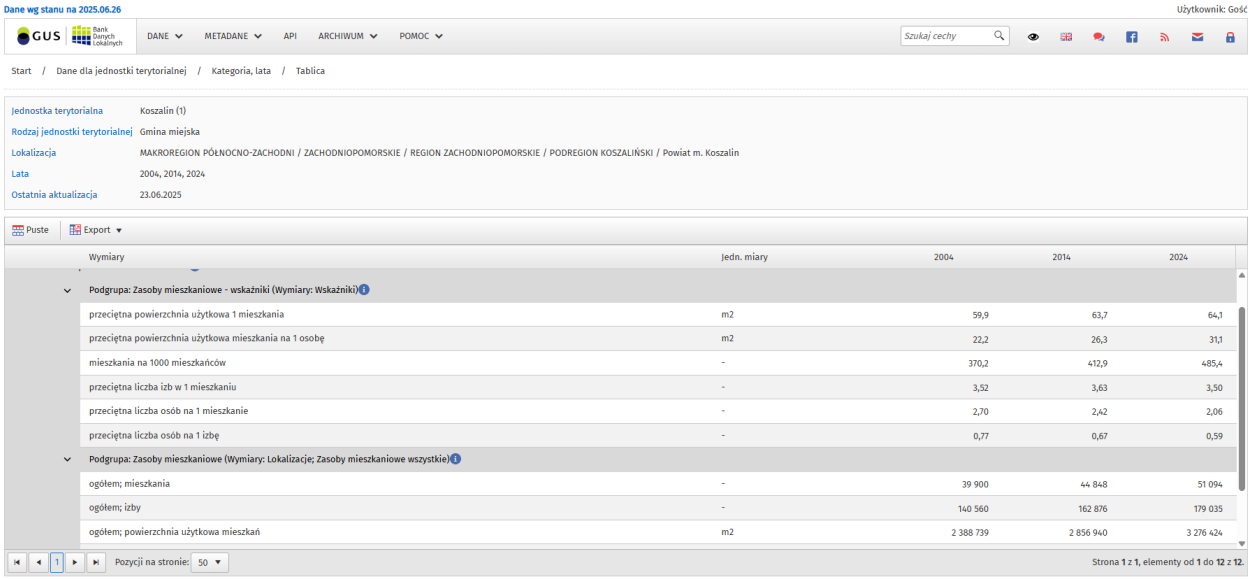
Dane dotyczące prognozowanej liczby ludności pobrano ze strony internetowej GUS: https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html



W obliczeniach przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną (warunek §3 ust. 5

rozporządzenia). Najnowsze dane udostępnione przez Urząd Statystyczny pochodzą z roku 2024 (pobrane w dniu 30.06.2025 r.):

1) prognozowana liczba mieszkańców miasta Koszalina na rok 2044 – 90 348 osób;
2) powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem, stan w dniu 31.12.2024 r. – 3 276 424 m^2;
3) liczba mieszkańców: stan w dniu 31.12.2024 r. – 103 040 osób;
4) przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę:
   a) stan w dniu 31.12.2024 r. – 31,1 m^2,
   b) stan w dniu 31.12.2014 r. – 26,3 m^2,
   c) stan w dniu 31.12.2004 r. – 22,2 m^2.



Zgodnie z §3 ust. 4 w przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (*M*20), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:

- najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
- prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.

5) obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w mieście Koszalin na jednego mieszkańca:
   - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Koszalin na jednego mieszkańca obecnie P_0= 31,1 m^2
   - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Koszalin na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane P_{-10}= 26,3 m^2
   - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Koszalin na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane P_{-20}= 22,2 m^2

$\boldsymbol{P_{20}} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 31{,}1 - 2 \times 26{,}3 = 40{,}7\ m^2$

$\boldsymbol{P_{20}} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 31{,}1 - 22{,}2 = 40\ m^2$

Zgodnie z powyższym danymi P_{20} jest większa P_0 – nie ma zastosowania §3 ust. 7.

Do dalszych obliczeń przyjęto P_{20} obliczone w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkań w mieście Koszalin na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

6) obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), wyrażone w ilości mieszkańców:
   - prognozowana liczba mieszkańców miasta Koszalina w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5% — M_{20}= 90 348 x 1,05 = 94 865,4 osób
   - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Koszalin zgodną z najnowszymi danymi — PUM_0= 3 276 424 m^2

$$\boldsymbol{ZAP} = M_{20} - \frac{PUM}{P_{20}} = 94\,865{,}4 - \frac{3\,276\,424}{40{,}7} = 94\,865{,}4 - 80\,501{,}82 = \underline{\mathbf{14\,364\ osób}}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Koszalinie jest większe niż 1000 osób - nie ma zastosowania §3 ust. 7 rozporządzenia.

III.

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ I Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, uwzględnia się:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

3.1. DANE WEJŚCIOWE DO OBLICZEŃ

1) powierzchnia brutto terenów niezabudowanych w strefie planistycznej, w tym luk w zabudowie, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami planów miejscowych;
2) powierzchnia brutto terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej znajdująca się w obszarze uzupełnienia zabudowy;
3) powierzchnia brutto terenów zabudowy istniejącej wskazanej do przekształceń w funkcję mieszkaniową;
4) rodzaj planowanej zabudowy mieszkaniowej w danej strefie planistycznej z podziałem na grupy:
   a) zabudowy wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, wielorodzinnej z handlem wielkopowierzchniowym oraz mieszkalno-usługowej,
   b) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz zabudowy usługowej w której zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewidziano możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej np. jako lokalu mieszkalnego osoby prowadzącej usługę,
   c) zabudowy zagrodowej, przy czym zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to tereny ogrodów botanicznych, w których dopuszcza się zamienne przeznaczenie terenu – zabudowę zagrodową, przy czym na terenach tych nie przewiduje się podziałów geodezyjnych,
5) lokalizacja strefy w mieście: strefa śródmiejska, tereny osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, tereny osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych;
6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, ilość kondygnacji ustalona dla danej strefy planistycznej;
7) wskaźniki korygujące (kor):
   a) $KOR._1$- zakładany udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni danej strefy, ustalany na zasadzie kontynuacji udziału tej funkcji w obiektach istniejących w danej strefie planistycznej lub w przypadku braku zabudowy istniejącej ustalany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie: od 0,2 w przypadku zabudowy zagrodowej, gdzie przeważa

zabudowa niemieszkalna, przez 0,5 dla terenów, w których funkcja jest mieszana w dowolnych proporcjach, do 1,0 gdzie funkcja mieszkaniowa stanowi 100% powierzchni terenu;

b) $KOR._2$ – przewidywany udział powierzchni planowanej komunikacji w strefie: od 0,8 w przypadku konieczności wydzielenia komunikacji do 1,0 w przypadku braku możliwości podziału i wydzielenia komunikacji,

c) $KOR._3$ – udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni całkowitej w budynku, zmienny, wg ustaleń planu miejscowego: od 0,2 w przypadku zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako pojedynczy lokal mieszkalny do 1,0 w przypadku gdy 100% powierzchni całkowitej stanowi funkcja mieszkaniowa,

d) $KOR._4$ – stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkalne do powierzchni całkowitej kondygnacji - 0,7

e) $KOR._5$ - wynikający ze zmienności trendów rynkowych i prawdopodobieństwa wykorzystania maksymalnych wskaźników urbanistycznych ustalonych dla danej strefy, których wykorzystanie w pełni uzależnione jest od zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki, warunków przeciwpożarowych itp. - w zabudowie wielorodzinnej 0,75 i w zabudowie jednorodzinnej – 0,6.

8) prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona na podstawie danych statystycznych – 40,7 m^2/os (rozdział 2.26).

3.2. OBLICZANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW

W wyniku analiz powyższych danych przyjęto, iż chłonność terenów, o której mowa w § 3 ust. 11 rozporządzenia winna stanowić sumę chłonności poszczególnych stref wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ, obliczoną jako iloczyn powierzchni netto terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (dane wejściowe) i maksymalnej intensywności zabudowy ustaloną dla danej strefy planistycznej, pomniejszoną o wskaźniki korygujące, o których mowa w ust. 1 pkt 7 (dane wejściowe do obliczeń) i podzieloną przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania na jednego mieszkańca:

$$PUM_n = POW_{t.netto} \times INT_{max} \times KOR._{(3x4x5)}$$

$$CH_n = PUM_n / P_{20}$$

$$\mathbf{CH = \sum CH_{1,2,3...n}}$$

CH	Suma chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej
PUM_n	powierzchnia użytkowa mieszkań możliwa do zrealizowania na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 danych wejściowych, w danej strefie planistycznej (m^2)
$POW_{t.netto}$	powierzchnia netto terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 danych wejściowych (m^2) tj. powierzchnia niezabudowana brutto pomniejszona o wskaźniki korygujące ze względu na przewidywany w danej strefie udział funkcji mieszkaniowej oraz przewidywany udział komunikacji $POW_{t.netto} = POW_{niez.brutto} \times KOR._{(1x2)}$ (m^2)
INT_{max}	maksymalna intensywność zabudowy ustalona dla danej strefy planistycznej
$KOR._{(1x2x3...n)}$	wskaźniki korygujące, o których mowa w ust. 1 pkt 7 danych wejściowych
CH_n	chłonność danej strefy planistycznej (os.)
P_{20}	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca wyliczona zgodnie z §3 ust. 3 *rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego* (zgodnie z zamieszczonymi we wcześniejszym rozdziale obliczeniami P_{20}=40,7 m^2/os.)

Przykład obliczeń chłonności na przykładzie strefy 193SW:

Uwarunkowania:

- strefa położona w obszarze zabudowy śródmiejskiej w POG
- teren zabudowy śródmiejskiej mieszkalno-usługowej w MPZP – udział funkcji dowolny
- teren zabudowany po byłym browarze planowany do przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkalno- usługowej
- INT_{max} = 3,5
- $POW._{t.netto}$= 14 842 (POW_{brutto}) x 0,5 ($KOR._1$) x 1,0 ($KOR._2$)= 7421 m^2
- $KOR._{(3x4x5)}$ = 1,0 ($KOR._3$) x 0,7 ($KOR._4$) x 0,75 ($KOR._5$) = 0,525
- P20 = 40,7 m^2/os.

$$PUM_{brutto} = 7421\ m^2\ (POW_{t.netto)} \times 3{,}525\ (INT_{max}) = 25974 m^2$$

$$PUM_{netto} = PUM_{brutto} \times 0{,}53\ (KOR._{(3x4x5)}) = 13\,636{,}08\ m^2$$

$$CH_n = 13\,637\ m^2 \div 40{,}7\ m^2/os. = 335\ os.$$

3.3. WYNIKI OBLICZEŃ

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych wyliczona dla poszczególnych rodzajów zabudowy, intensywności zabudowy i rodzaju strefy planistycznej, do której zostały zakwalifikowane:

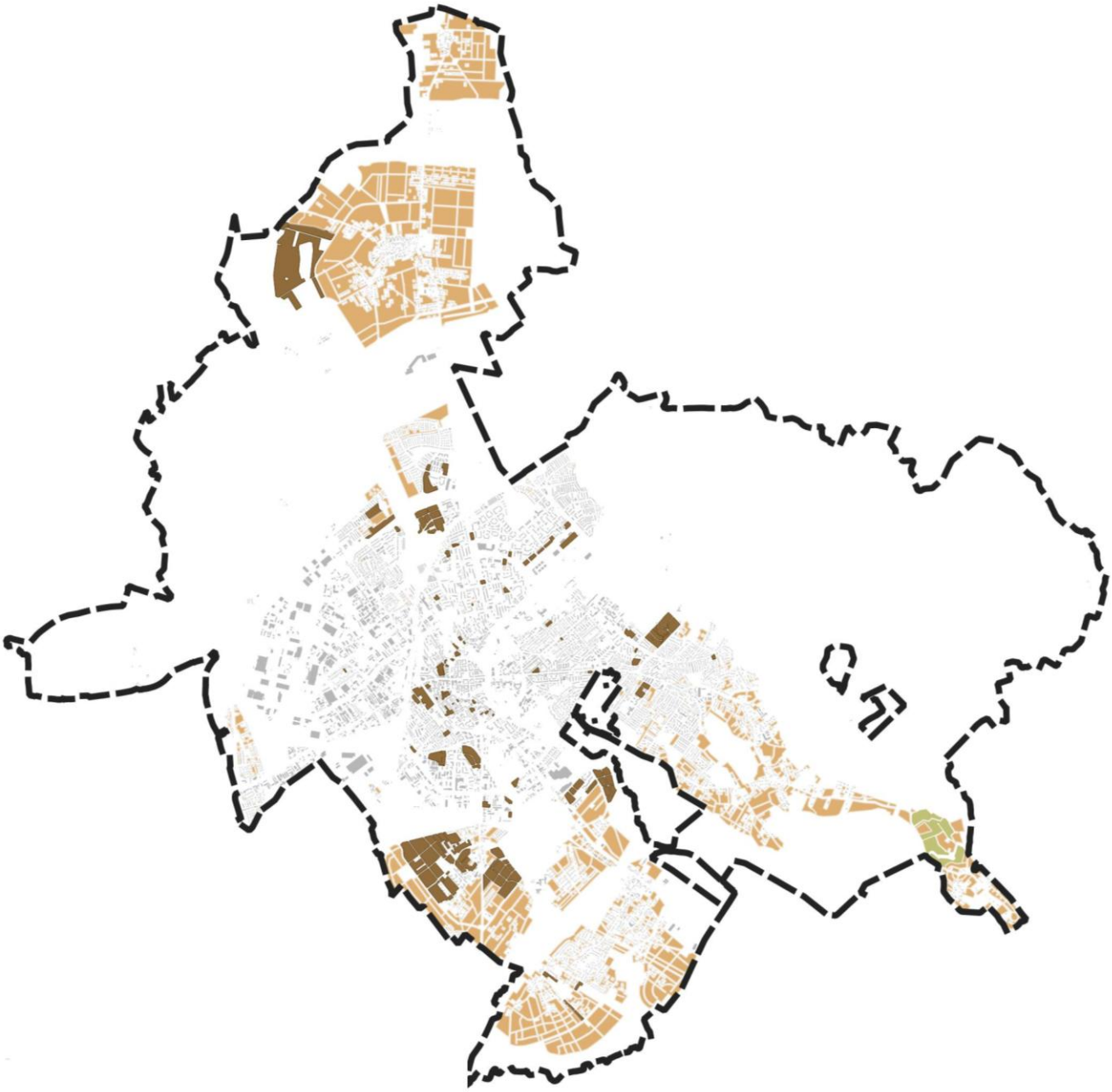
Rodzaj strefy	**suma chłonności**	
	(m2)	(os)
SW	1 083 934	26 633
SJ	1 577 235	38 753
SZ	-	-
SUMA	**2 661 169**	**65 386**

$$CH = \sum CH_{1,2,3...n} = \textbf{65 386 osób}$$

Zgodnie z przyjętą metodologią obliczeń chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy, obszarach zabudowanych podlegających przekształceniom w kierunku zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w wyniku powiększenia OUZ, wynosi łącznie 65 386 osób co stanowi 350% maksymalnego (130%CH) zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyliczonego w rozdziale 2.26.

Warunek określony w art. 13d ust. 2 *ustawy* mówiący, iż suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie nie został spełniony. Chłonność terenów przekracza trzy i półkrotnie maksymalne zapotrzebowanie. W związku z powyższym w planie ogólnym nie wyznacza się nowych terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (strefy SW, ZJ i SZ).

rys. tereny niezabudowane umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej



źródło: opracowanie własne

3.4. SPRAWDZENIE OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 *USTAWY*

Zgodnie z art. 13d. 1 *ustawy* strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Zgodnie z obliczeniami chłonności terenu, przeprowadzonymi w rozdziale 3 powierzchnia brutto terenów niezabudowanych oraz zabudowanych ale wskazanych do przekształcenia, umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej wynosi ogółem – 266 ha, w tym:

- powierzchnia brutto terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej dodanych przez objęcie terenu OUZ poza terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi – 20 ha
- powierzchnia brutto terenów w granicach stref SW wskazanych do przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej w wyniku włączenia do OUZ, w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego– 10 ha

Wyznaczając strefy SW, SJ i SZ wzięto pod uwagę potrzeby mieszkaniowe w gminie, będące pochodną m.in. chłonności terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej, zapotrzebowania na nową zabudowę, zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. W myśl przepisów nowe tereny inwestycyjne można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Koszalinie zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w rozdziale 2.26 wynosi 14 364 osób (ZAP).

Zgodnie z art. 13d *ustawy* ust. 2 w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

$$70\%ZAP < ZAP < 130\%ZAP$$

10 055 os. < 14 364 os. <18 673 os.

Chłonność terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, zgodnie z obliczeniami przedstawionymi rozdziale 3.3 wynosi 65 386 osób (CH).

$$\frac{CH = 65\,386}{130\%\ ZAP = 18\,673} = \mathbf{3,5}$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Koszalinie oraz trzy i półkrotnie (350%) przekracza zapotrzebowanie. W związku z powyższym i zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy nie wyznacza się tych stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej, oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

IV.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

4.1. PRZYCZYNY I METODOLOGIA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 *ustawy*, wyznaczone zostały poza granicami terenów zamkniętych wyznaczonych przez właściwego ministra obrony i zgodnie z wymaganiami:

- art. 13b i art. 13d ust. 1 - 3 ustawy, oraz
- § 2 ÷ 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Metodologię kwalifikowania poszczególnych grup nieruchomości do danej strefy planistycznej na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oparto o analizę istniejącego zagospodarowania terenu, sposobu użytkowania obiektów budowlanych, parametrów istniejącej zabudowy, a także ograniczeń w użytkowaniu terenu wynikających np. z sąsiedztwa linii kolejowej i dróg ekspresowych, sieci przesyłowych energetycznych i gazowych. W przypadku terenów zielonych brano pod uwagę występujące na danym terenie formy ochrony przyrody, a na terenach poza ochroną ustawową charakter użytkowy analizowanego obszaru.

Na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyznaczenie granic stref planistycznych i określenie ich profili funkcjonalnych uwzględniało przeznaczenie terenów i parametry zabudowy określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Powyższe nie oznaczało tworzenia stref monofunkcyjnych. Zgodnie z ideą ustawy oraz zgodnie z charakterystyką stref planistycznych opisanych w załączniku do *rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy*, do danej strefy planistycznej kwalifikowane były nieruchomości, o różnych funkcjach niegenerujących wzajemnych konfliktów.

Na formułowanie ustaleń planu ogólnego, w tym na wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych miały wpływ obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, polityk i strategii obowiązujących na poziomie lokalnym i ponadlokalnym oraz ustalenia opracowania ekofizjograficznego a także wnioski złożone w czasie trwania procedury sporządzania planu oraz uwagi Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opiniującej projekt niniejszego dokumentu.

Z uwagi na wysoki procent pokrycia miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zasadnicza część stref planistycznych odzwierciedla ustalony w tych aktach prawa miejscowego kierunek rozwoju, przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu. Odstępstwa od tej zasady wynikają z analizy zmieniających się uwarunkowań względem ustaleń obowiązujących planów oraz potrzeby przekształcenia istniejącej zabudowy w celu zniwelowania konfliktów na styku odmiennych funkcji. Powyższe zachodzi np. w rejonie ul. Wenedów, gdzie istniejąca zabudowa przemysłowa wchodzi klinem między tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przekształcenie tej zabudowy w kierunku zabudowy mieszkaniowej na wniosek właścicieli możliwe było poprzez włączenie terenu w granice obszaru uzupełnienia zabudowy. Innym przykładem jest wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na terenie osiedla Lubiatowo, w obszarach gdzie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały tereny zabudowy zagrodowej. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniując projekt planu ogólnego zwróciła uwagę na kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wyznaczone w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego, które wskazują w tym miejscu rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a nie zagrodowej, która do tej pory nie powstała a działalność rolnicza nie jest prowadzona. W myśl art. 13d ust. 1 *ustawy* „wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej…". Powyższe, przy wyznaczaniu strefy planistycznej, nie oznacza obowiązku kontynuowania rodzaju lub formy zabudowy ustalonej w planie miejscowym lecz daje prawo wyznaczenia stref, które w profilu funkcjonalnym zawierają przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej dlatego, że taka możliwość została ustalona w planie miejscowym. W myśl przywołanego przepisu dopuszczalna jest zmiana rodzaju zabudowy umożliwiającej zamieszkiwanie, z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i tym samym dopuszczalna jest zmiana strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na strefę wielofunkcyjną z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną. Taka zmiana nie ma wpływu na bilans terenów gdyż wszystkie formy zabudowy umożliwiającej zamieszkiwanie podlegają badaniu chłonności terenu na tych samych zasadach, niezależnie od tego czy jest to zabudowa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną czy zagrodową.

W oparciu o powyższe uwarunkowania, spośród 13 stref planistycznych wymienionych w art. 13c ust. 2 *ustawy,* w granicach planu wyznaczonych zostało 11 stref planistycznych. Nie wyznaczono strefy górnictwa (SG) i strefy produkcji rolniczej (SR). W granicach miasta Koszalina nie występują złoża eksploatacyjne lub przewidziane do eksploatacji ani nie przewiduje się wielkotowarowej produkcji rolniczej.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 *ustawy,* dla każdej z wyznaczonych stref tworzących gminny katalog stref planistycznych, wyznaczono profil funkcjonalny oraz obligatoryjne wskaźniki urbanistyczne właściwe danej strefie.

1. Strefy wielofunkcyjne: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i z zabudową zagrodową (SZ)

Zgodnie z art. 13d ust. 1 *ustawy* strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3), w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 *ustawy*, w przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Na podstawie obliczeń przedstawionych w rozdziale 3 stwierdzono, iż suma chłonności terenów, o których mowa wyżej wynosi 350% maksymalnej wartości zapotrzebowania co uniemożliwia wyznaczenie stref planistycznych przewidujących możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej poza tymi, które wyznaczone zostały na podstawie ustaleń planów miejscowych lub stanowią obszar uzupełnienia zabudowy.

Z uwagi na znaczący udział terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zdecydowana większość stref planistycznych SJ, SW i SZ została wyznaczona na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową różnego rodzaju, mieszkaniowo – usługową, usługową z dopuszczeniem lokali mieszkalnych oraz zabudowę zagrodową, która na terenie miasta Koszalina stanowi znikomy udział w ogólnej powierzchni stref o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3. Do strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną (SW) włączono teren położony przy ul. Krakusa i Wandy, przeznaczony w planie miejscowym zarówno pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jak i handel wielkopowierzchniowy. Powyższe wynika z obowiązku zaliczania terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych do stref planistycznych wymienionych w art. 13c ust. 1 pkt 1-3. Jednocześnie takie działanie jest zgodne z *rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy*, które określa charakterystykę stref planistycznych gminy, gdzie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną jako profil dodatkowy wpisano teren handlu wielkopowierzchniowego.

Ponadto uwzględniono ustalenia uchwały Nr LXXV/1048/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek nr 126 i 134/2 w obrębie ewidencyjnym nr 0026 przy ul. Gnieźnieńskiej 7 w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 09 kwietnia 2024 r. poz. 2113). Niniejszą uchwałą ustalono lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku, zlokalizowanego w Koszalinie, przy ul. Gnieźnieńskiej 7, na działkach nr 126 oraz 134/2 w obrębie ewidencyjnym 0026, z funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową (37 lokali) wraz z dobudową balkonów i zmianą zagospodarowania terenu. Jednocześnie teren ten znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy co umożliwia przekształcenie funkcji występujących na przedmiotowym terenie budynków.

Do stref planistycznych SW, SJ i SZ włączono także istniejącą zabudowę mieszkaniową położoną zarówno w obszarach objętych oraz nieobjętych planami miejscowymi. Od powyższej zasady odstąpiono w przypadku:

- terenów przemysłowych, gdzie istniejąca zabudowa mieszkaniowa koliduje z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym lub koliduje z kierunkami rozwoju określonymi w studium a jej utrwalenie uniemożliwiałoby rozwój funkcji pożądanych i właściwych strefie gospodarczej. Prawidłowość takiego podejścia potwierdza art. 13c ust. 1 *ustawy,* który mówi, iż obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Ustawodawca nie uznał za prawidłowe współistnienie zabudowy mieszkaniowej z zabudową przemysłową, co ma z pewnością swoje źródło w konfliktach rodzących się na styku tych dwóch różnych funkcji, a zauważonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska określających dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej lub określających rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko. Powyższe skutkowało także wspomnianym na wstępie włączeniem do strefy SW istniejących zabudowań poprzemysłowych sąsiadujących z dwóch stron, z terenami zwartej zabudowy osiedla mieszkaniowego przy ulicy Wenedów, co umożliwi adaptację istniejącej zabudowy do funkcji mieszkaniowych o parametrach zabudowy wielorodzinnej występującej i planowanej w sąsiedztwie oraz wyeliminuje konflikty pomiędzy zabudową przemysłową i mieszkaniową,
- istniejącej zabudowy mieszkaniowej, która powstała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wbrew kierunkom rozwoju terenu ustalonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina (studium nie wiąże decyzji wz), a która zgodnie z ustaleniami później przyjętego planu miejscowego znajduje się na terenach, gdzie zakazany został dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej z uwagi na szczególne uwarunkowania przyrodnicze. Dotyczy to terenów położonych na polderze Łabusz przy ul. Północnej, gdzie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska na etapie sporządzania planu miejscowego zwrócił

uwagę na potrzebę ochrony istniejących tam cennych siedlisk roślin i zwierząt oraz ochronę stosunków wodnych wrażliwych gruntów torfowych.

Tak wyznaczone strefy SJ i SW powiększono o obszary uzupełninia zabudowy (obliczenia zawarte w rozdziale 4.2.) wygenerowane w sposób, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U z 2024 r. poz. 729). Powierzchnia dodana w wyniku powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w granicach stref SJ i SW została wykorzystana dla:

- terenów zabudowanych, dla których przewiduje się przekształcenie funkcji usługowej lub produkcyjnej na funkcję mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną z usługami, dotyczy to obiektów położonych przy ul. Rejtana, ul. Spółdzielczej, ul. Wenedów,
- terenów niezabudowanych, dla których planuje się zmianę przeznaczenia z usług na funkcję mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną z usługami, dotyczy to terenów: przy zbiegu ulic Jana Matejki i ul. Zwycięstwa, przy ul. Kwiatkowskiego oraz przy ul. Bosmańskiej - działka, dla której wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, parkingami i urządzeniami budowlanymi (A-I-7.6740.356.2021.MW),
- uzupełnienia luk w rozwijającej się zabudowie jednorodzinnej nieobjętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przy ul. Krańcowej i ul. Szczecińskiej (teren byłego sołectwa Stare Bielice) oraz objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Rozmarynowej (teren byłego sołectwa Kretomino). Na terenach tych wydane zostały pozwolenia na budowę dla kilkudziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których część jest w trakcie realizacji. W odniesieniu do terenu byłego sołectwa Stare Bielice nieruchomości niezabudowane lub w części zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położone w granicach OUZ wygenerowanym automatycznie na podstawie wytycznych rozporządzenia i jednocześnie położone w granicach stref ochronnych od sieci elektroenergetycznych linii przesyłowych wysokiego napięcia lub stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia, również włączone zostały do strefy planistycznej SJ. Takie rozstrzygnięcie znajduje uzasadnienie z uwagi na treść załącznika nr 1 do rozporządzenia w sprawie planu ogólnego gminy, który infrastrukturę techniczną ustala jako profil podstawowy w każdej strefie planistycznej. Ponadto tereny te mimo, że nie były objęte planem miejscowym znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy wygenerowanym automatycznie a ograniczenie OUZ miało na celu wyłącznie ochronę stref kontrolowanych i ochronnych przed lokalizacją obiektów budowlanych niezwiązanych z siecią przesyłową a nie zmianę przeznaczenia terenu,
- uzupełnienia luk w zabudowie istniejącej na terenach nieobjętych planami miejscowymi przy ul. Rybackiej, ul. Marynarzy i ul. Franciszkańskiej na osiedlu Morskie,
- powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Jastrzębiej na osiedlu Rokosowo,
- uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieruchomościach, dla których w wyniku konsultacji z mieszkańcami na etapie sporządzania planu miejscowego Prezydent Miasta zaakceptował możliwości kontynuacji zabudowy mieszkaniowej w przyszłych planach miejscowych. Dotyczy to nieruchomości położonych w obr. 0053 ul. Koszalińskiej i ul. Orlików,

Do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) włączono:

- tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę zagrodową i są to tereny położone w osiedlu Jamno-Łabusz i osiedlu Raduszka. Są to istniejące i małe obszarowo pojedyncze

gospodarstwa rolne, w których nie przewiduje się możliwości rozwijania zabudowy zagrodowej natomiast zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

- tereny istniejącej zabudowy zagrodowej na terenach nieobjętych planami miejscowymi (tereny byłego sołectwa Stare Bielice, gdzie funkcjonują pojedyncze gospodarstwa rolne). Granice stref oparto o granice gruntów rolnych zabudowanych (Br).

Do stref planistycznych SW i SJ, wyznaczonych na terenach objętych planami miejscowymi włączone zostały (z wyjątkami określonymi w kolejnych ustępach opisujących pozostałe strefy planistyczne) nieruchomości zabudowane i zagospodarowane zgodnie z funkcją określoną w planie miejscowym tj. budynkami usługowymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej oraz tereny zieleni, rekreacji lub tereny infrastruktury technicznej czy dróg. Wskazane wyżej nieruchomości, tworzące jedną strefę, zabudowane i zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, jako stanowiące niezbędne uzupełnienie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wpisują się w zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w których profilu funkcjonalnym przewidziano możliwość rozwoju różnych funkcji towarzyszących i często niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej.

Dla stref SW, SJ i SZ położonych na pograniczu z terenami otwartymi, gdzie możliwa jest sukcesja lasów bądź terenów zieleni naturalnej na niezagospodarowane jeszcze tereny przeznaczone pod zabudowę, jako dodatkowy profil funkcjonalny wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód.

Dla stref SJ położonych w sąsiedztwie jeziora Jamno, gdzie w planie miejscowym oprócz funkcji mieszkaniowej przewidziano rozwój funkcji turystycznych jako dodatkowy profil funkcjonalny wskazano tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

W strefie SW obejmującej teren pomiędzy ul. Powstańców Wielkopolskich i ul. Krakusa i Wandy, wyznaczono jako profil dodatkowy teren handlu powierzchniowego, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego dla tego terenu, którego przeznaczenie przewiduje realizację handlu wielkopowierzchniowego oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W strefach SZ nie przewiduje się realizacji wielkotowarowej produkcji rolnej i rolnictwa z zakazem zabudowy oraz terenów biogazowni, dlatego jako profil dodatkowy ograniczono do terenu zieleni naturalnej, terenu lasu i terenu wód, a dla pojedynczych stref dodatkowo teren usług.

2. Strefy usługowe (SU)

W zasadniczej części strefy usługowe, niezależnie czy objęte planem miejscowym czy też nie, wyznaczone zostały dla terenów, na których istnieje bądź planowana jest realizacja usług ogólnomiejskich, usług administracji, szkolnictwa, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji.

W przypadku terenów nieobjętych planami miejscowymi strefy usługowe wyznaczono zgodnie z dotychczasowymi kierunkami rozwoju miasta, wyrażonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogą ekspresową S11, tj. na terenach byłego sołectwa Stare Bielice, włączonych w granice miasta Koszalina 1 stycznia 2023 r.

W przypadku terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, tereny przeznaczone pod usługi, ale niezabudowane również włączono do stref usługowych. Jako odrębne strefy usługowe wyznaczono pojedyncze nieruchomości zabudowane obiektami usługowymi, których parametry, czy to istniejące czy też określone w planie miejscowym, znacząco odbiegają od parametrów zabudowy sąsiedniej. W sytuacji, gdy pomiędzy sąsiadującymi obiektami występowała znacząca różnica w wartościach wskaźników urbanistycznych, aby uniknąć ich nieuzasadnionego zawyżania bądź obniżania,

należało takie nieruchomości wyodrębnić jako osobną strefę. Takie przypadki miały miejsce w każdej ze stref planistycznych określonych w art. 13c ust. 2 *ustawy,* co w znaczącym stopniu wpłynęło na rozdrobnienie wyznaczanych stref i ostateczną ich ilość.

W przypadku terenów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, gdzie obiekty usługowe zostały już zrealizowane, a wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały już wyczerpane lub istnieje nikłe prawdopodobieństwo przekształceń w zakresie funkcji, tereny te włączone zostały do stref SW, SJ lub do innych stref, z którymi tereny te graniczą. Takie działanie jest zgodne z celem ustawy wyrażonym w *rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego gminy*, które określa charakterystykę stref planistycznych gminy, gdzie w każdej z wymienionych stref, wśród różnego rodzaju funkcji przewiduje się tereny usług, czy to w profilu podstawowym czy też dodatkowym.

3. Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Strefy handlu wielkopowierzchniowego charakteryzujące się większą intensywnością zabudowy jak i większą transportochłonnością wyznaczone zostały na terenach, gdzie już istnieją obiekty handlu wielkopowierzchniowego lub na terenach, które zostały wskazane pod tą funkcję w planie miejscowym. Nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego poza ww. terenami.

Jako profil funkcjonalny dodatkowy dla każdej ze stref handlu wielkopowierzchniowego wskazano teren usług a dla strefy położonej w sąsiedztwie stref gospodarczych przy ul. Syrenki również teren składów i magazynów.

4. Strefy produkcji rolniczej (SR)

W planie ogólnym miasta Koszalina nie wyznaczono stref produkcji rolniczej. Strefa produkcji rolniczej, w profilu podstawowym przewiduje tereny produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych i tereny wielkoformatowej produkcji rolnej. W Koszalinie następuje sukcesywny zanik tej funkcji. Proces przekształcania terenów rolniczych w nierolnicze widać w obszarach byłych wsi, włączonych na przestrzeni lat w granice Koszalina takich jak Raduszka, gdzie rozbudowało się duże osiedle mieszkaniowe lub Starych Bielic, gdzie dotychczasowe uprawy rolne likwidowane są na rzecz farm fotowoltaicznych. Pojedyncze gospodarstwa tworzące zabudowę zagrodową w granicach Starych Bielic, Raduszki i Jamna włączone zostały do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

5. Strefy gospodarcze (SP)

Strefy gospodarcze wyznaczone zostały dla istniejącej oraz planowanej zgodnie z ustaleniami planów miejscowych zabudowy przemysłowej, w tym produkcyjnej, magazynowej i składowej, a także usługowej położonej w obszarach przemysłowych. Na terenach nie objętych planami miejscowymi do strefy gospodarczej włączone zostały tereny, które zgodnie z dotychczasowymi kierunkami rozwoju terenu, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdowały się w jednostkach strukturalnych zawierających funkcje przemysłowe, magazynowe i składowe lub były w ten sposób zagospodarowane. Są to tereny położone w zachodniej części miasta, część terenu byłego Sołectwa Stare Bielice oraz fragmenty terenów położonych na południe od centrum miasta i na osiedlu Kretomino.

Jako dodatkowy profil funkcjonalny dla każdej strefy gospodarczej wyznaczono tereny usług a dla tych stref w których występują tereny zieleni lub wód albo graniczą z takimi terenami wyznaczono profil dodatkowy teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

6. Strefy infrastrukturalne (SI)

Zgodnie z wymaganiami rozporządzenia *w sprawie projektu planu ogólnego* do stref SI włączone zostały przede wszystkim tereny infrastruktury technicznej o powierzchni większej niż 0,5 ha, takie jak:

- komunalne ujęcie wody przy ul. Rzecznej,
- istniejące lub wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego GPZ w strefach gospodarczych przy ul. Hipolita Cegielskiego, ul. Karola Mytnika, ul. Jamneńskiej w pobliżu oczyszczalni ścieków oraz przy ul. Sarzyńskiej,
- komunalne zbiorniki retencyjne,
- oczyszczalnia ścieków,
- teren wyznaczony w planie miejscowym pod realizację zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych,
- tereny po byłej oczyszczalni ścieków przy ul. Batalionów chłopskich gdzie Miejska Energetyka Cieplna planuje lokalizację geotermy wspomagającej system ciepłowniczy miasta,
- ciepłownie miejskie położone przy ul. Mieszka I i ul. Słowiańskiej,
- planowany punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych przy ul. Gnieźnieńskiej,
- teren przy ul. Gnieźnieńskiej, gdzie mieszczą się obiekty PGNiG.

Dodatkowy profil funkcjonalny ustalano dla każdej ze stref SI indywidualnie w zależności od przewidywanych potrzeb lub występujących w danej strefie obiektów np. usługowych. Ponadto dla znacznej części stref SI położonych na terenach zielonych lub w obszarach, gdzie przewiduje się możliwość przekształcenia w tereny zielone jako dodatkowy profil funkcjonalny wyznaczono teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla dwóch stref jako profil dodatkowy wskazano teren produkcji umożliwiający produkcję biogazu na oczyszczalni ścieków.

7. Strefy zieleni i rekreacji (SN)

Strefy zieleni i rekreacji wyznaczone zostały dla większych powierzchniowo terenów parków miejskich, zamkniętych cmentarzy wyznaniowych (teren dawnego cmentarza Żydowskiego przy ul. Rzecznej oraz cmentarzy ewangelickich na terenie Jamna Wschód, Rokosowa Południe- Dzierżęcin i Lubiatowa), kompleksów lasu komunalnego gdzie zgodnie z planem miejscowym realizowane są funkcje sportowo-rekreacyjne, zieleni urządzonej wraz z terenami sportu i rekreacji istniejących w granicach osiedli mieszkaniowych. Istotnym dla zachowania nieprzerwanego pasa zieleni urządzonej z możliwością realizacji terenów rekreacyjno- sportowych było wyznaczenie stref zieleni i rekreacji SN wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki. Dla powyższych stref ustalony został wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej co umożliwia funkcjonowanie tego terenu nie tylko jako przestrzeń rekreacji i sportu ale jako korytarz ekologiczny, obszar migracji fauny i flory w kierunkach północ-południe. Z uwagi na powierzchnię i położenie teren ten ma wpływ na polepszenie mikroklimatu terenów przyległych, co wpisuje się w cele planu adaptacji do zmian klimatu miasta Koszalina.

Do stref zieleni i rekreacji (SN) włączono większe obszarowo kompleksy ogrodów działkowych. W przypadku kwalifikowania mniejszych powierzchniowo ogrodów działkowych do poszczególnych stref planistycznych brano pod uwagę znowelizowane ustalenia rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, które ogrody działkowe wprowadziło jako profil podstawowy do każdej ze stref planistycznych. Oznacza to możliwość utrzymania istniejących ogrodów bądź wyznaczenia nowych w każdej ze stref planistycznych.

Dodatkowy profil funkcjonalny dla każdej strefy (SN) ustalony został indywidualnie w zależności od położenia, roli jaką pełni i funkcji przewidzianych w planie miejscowym. Z szerokiego zakresu dodatkowych profili funkcjonalnych dla poszczególnych stref wyznaczono teren usług sportu i rekreacji,

kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu. Przy czym dla stref planistycznych obejmujących zamknięte cmentarze wyznaniowe z uwagi na poszanowanie pamięci pogrzebanych tam osób, nie wyznaczono żadnego profilu funkcjonalnego. Podobnie nie wyznaczono profilu dodatkowego stref, w których wskazane jest utrzymanie wyłącznie parkowego użytkowania terenu. Dotyczy to niewielkich skwerów zieleni urządzonej, niektórych parków miejskich lub zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż dróg lub linii kolejowych.

8. Strefy cmentarzy (SC)

Strefy cmentarzy obejmują dwa tereny czynnego cmentarza komunalnego rozdzielone linią kolei wąskotorowej. Tereny zamkniętych cmentarzy ewangelickich i zamknięty cmentarz żydowski, zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały włączone do terenów zieleni i rekreacji (SN) gdzie zgodnie z profilem podstawowym oraz bez profilu dodatkowego – jako teren zieleni urządzonej – mogą być odpowiednio utrzymywane i chronione.

Dla stref cmentarzy, obejmujących cmentarz komunalny, ustalono dodatkowy profil funkcjonalny: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

9. Strefa Górnictwa (SG)

Nie wyznaczono strefy górnictwa. W granicach miasta Koszalina nie występują złoża eksploatacyjne lub przewidziane do eksploatacji. Jedynym udokumentowanym złożem kopalin na terenie miasta jest złoże kredy jeziornej „Dzierżęcino" (Identyfikator złoża 5918, Decyzja nr KZK/012/J/6102/92/93 z dnia 03.11.21993 r.) o zasobach 150 tys. ton. Złoże zajmuje powierzchnię o pow. 3,825ha i położone jest w obrębie rezerwatu Jeziora Lubiatowskie co wyklucza jego eksploatację.

10. Strefy otwarte (SO)

Strefy otwarte wyznaczono na terenach chronionych przed ekspansją zabudowy, gdzie możliwość lokalizacji obiektów budowlanych jest mocno ograniczona a czasem niemożliwa. Do tej strefy zakwalifikowano obszary stanowiące ważny element ekosystemu przyrodniczego czy korytarzy ekologicznych, tereny przewietrzania miasta, tereny łąk, tereny podmokłe, tereny wrażliwe na zmiany poziomu wód gruntowych jak torfowiska na terenie osiedla Jamno-Łabusz, tereny lasów, zieleni naturalnej, tereny objęte formami ochrony przyrody jak rezerwaty i ich otuliny, proponowane użytki ekologiczne. Szczególnym przypadkiem terenów otwartych są tereny łąk sąsiadujące od strony północnej z drogą ekspresową S6, na których dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych, przy czym w każdej z tych stref nakazano zachowanie znacznego udziału powierzchni biologicznej (70%). Podobnie wysoki wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wyznaczono w strefach, dla których jako profil funkcjonalny wskazano teren zieleni urządzonej. W pozostałych strefach otwartych nie przewiduje się zainwestowania innego niż ten, który możliwy jest w ramach profilu podstawowego. Dla tych stref nie ustalono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, który dla stref SO jest wskaźnikiem fakultatywnym.

Strefy otwarte wyznaczone zostały również dla terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę a położonych w zasięgu uciążliwości akustycznych od linii kolejowych. Na pozostałych terenach położonych w zasięgu ww. uciążliwości wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu ogólnego dla stref planistycznych otwartych, wyznaczonych dla terenów objętych formami ochrony przyrody, opisano szczegółowo w rozdziale 2.3.

11. Strefy komunikacyjne (SK)

Strefy komunikacyjne wyznaczono dla istniejących obiektów infrastruktury komunikacji kolejowej i drogowej lub planowanej, których lokalizacja została ustalona poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji. Do stref komunikacyjnych włączono m.in. linie kolejowe nr 402 i nr 404, linię kolei wąskotorowej, drogę ekspresową S6, drogi klasy głównej i wybrane drogi klasy zbiorczej.

W strefach tych nie wyznaczono profili dodatkowych, gdyż obiekty obsługujące transport, jak centra przesiadkowe i towarzyszące im obiekty usługowe lub handlu detalicznego i gastronomii włączone zostały do stref usługowych, a pętle autobusowe i zespoły parkingów włączone zostały do innych stref, których obsłudze służą. Dla stref komunikacyjnych nie wyznaczono wskaźników urbanistycznych jako fakultatywnych dla tego rodzaju strefy.

4.2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a *ustawy*, po wejściu w życie planu ogólnego miasta Koszalina podstawowym czynnikiem determinującym możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, na terenach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi, stanie się lokalizacja inwestycji w zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Obszar ten wyznacza się niezależnie od rodzaju zabudowy, funkcji czy przeznaczenia obiektów budowlanych tj. zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej czy usługowej.

Lokalne uwarunkowania, w tym stan planistyczny miasta Koszalina, wskazały na potrzebę zabezpieczenia możliwości rozwojowych w różnych rejonach miasta, szczególnie w obrębie terenów, dla których obecnie nie obowiązują plany miejscowe.

Ponadto OUZ wyznaczone zostały na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku uchylenia planu miejscowego wskutek rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody lub uwzględnienia skargi złożonej na plan miejscowy do wojewódzkiego sądu administracyjnego, ale także wygaśnięcia obowiązujących planów miejscowych z mocy prawa (ostatni z wymienionych przypadków opisany został niżej).

OUZ zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

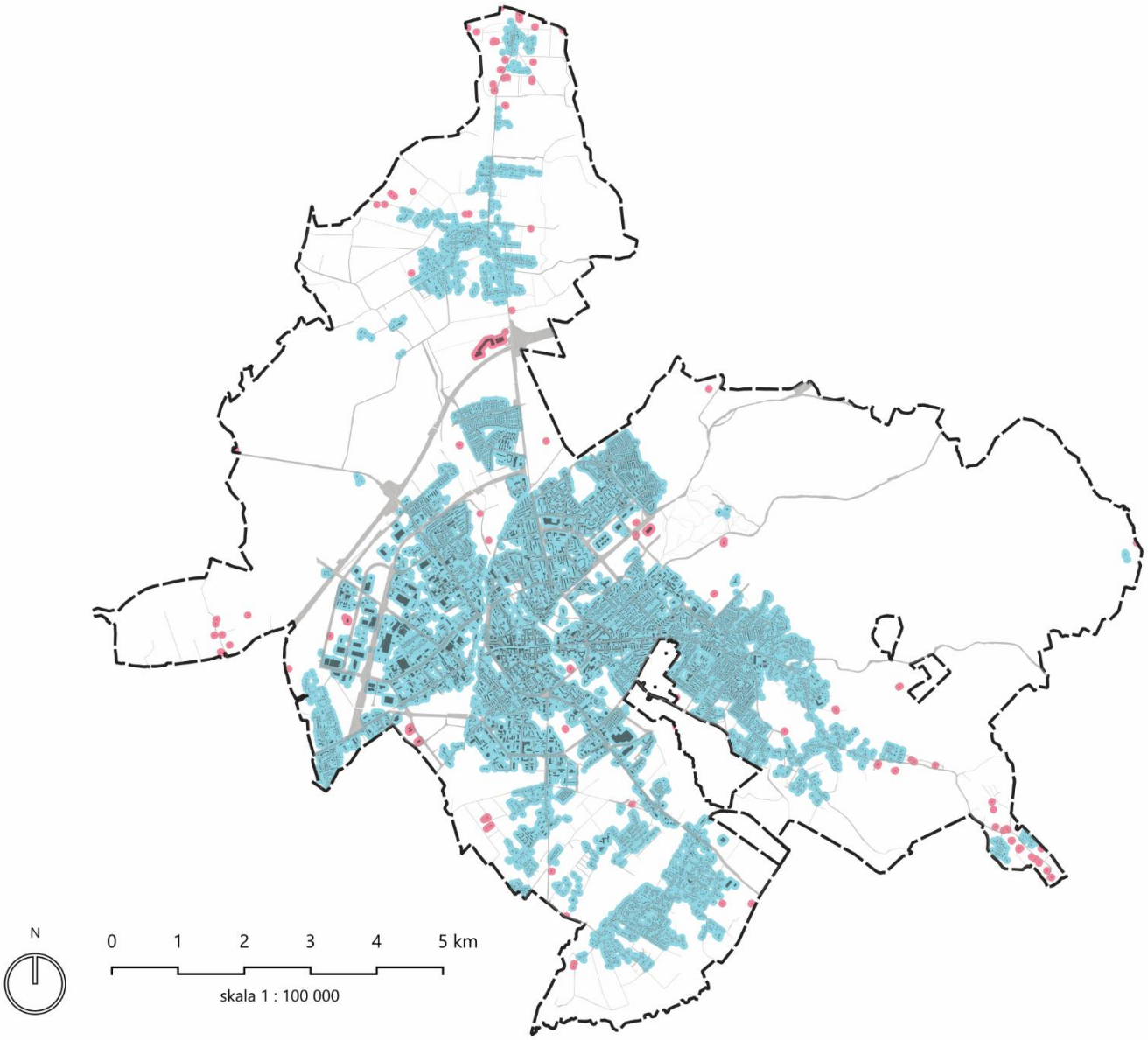
Do wyznaczenia OUZ zgodnie z wymaganiami §1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia jak wyżej wykorzystano dane Ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.). Dane EGiB pochodzą z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, aktualne na dzień 30.07.2025 r. (identyfikator materiału: PL.PZGiK.234.EGIB, licencja nr GK-I-2.6642.2.579.2025.MK_3261_CL1) wydana przez Prezydenta Miasta Koszalina, co spełnia warunek §1 ust. 3 rozporządzenia. Dane uwzględniają rodzaje budynków wg Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT). Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu (atrybut „rodzajwgKS"):

a) budynki przemysłowe o symbolu 101 (oznaczone w danych jako „P"),
b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103 (oznaczone w danych jako „h"),
c) budynki biurowe o symbolu 105 (oznaczone w danych jako „b"),
d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106 (oznaczone w danych jako „s"),
e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107 (oznaczone w danych jako „k"),
f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 (oznaczone w danych jako „i"),
g) budynki mieszkalne o symbolu 110(oznaczone w danych jako „m").

W pierwszym etapie wyselekcjonowano budynki spełniające wymagania klasyfikacji KŚT, o których mowa wyżej. Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od tych budynków. Z pośród nich wyselekcjonowano zgrupowania, o których mowa w §1 ust.1 pkt 1 rozporządzenia, tj. zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu.

W wyniku powyższego, w granicach planu ogólnego wyznaczone zostały obszary o łącznej powierzchni 27 807 473 m^2 (przed przycięciem do granic planu), z czego 227 667 708 m^2 mieści się w granicach planu.

Rys. Obszar wyznaczony, w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

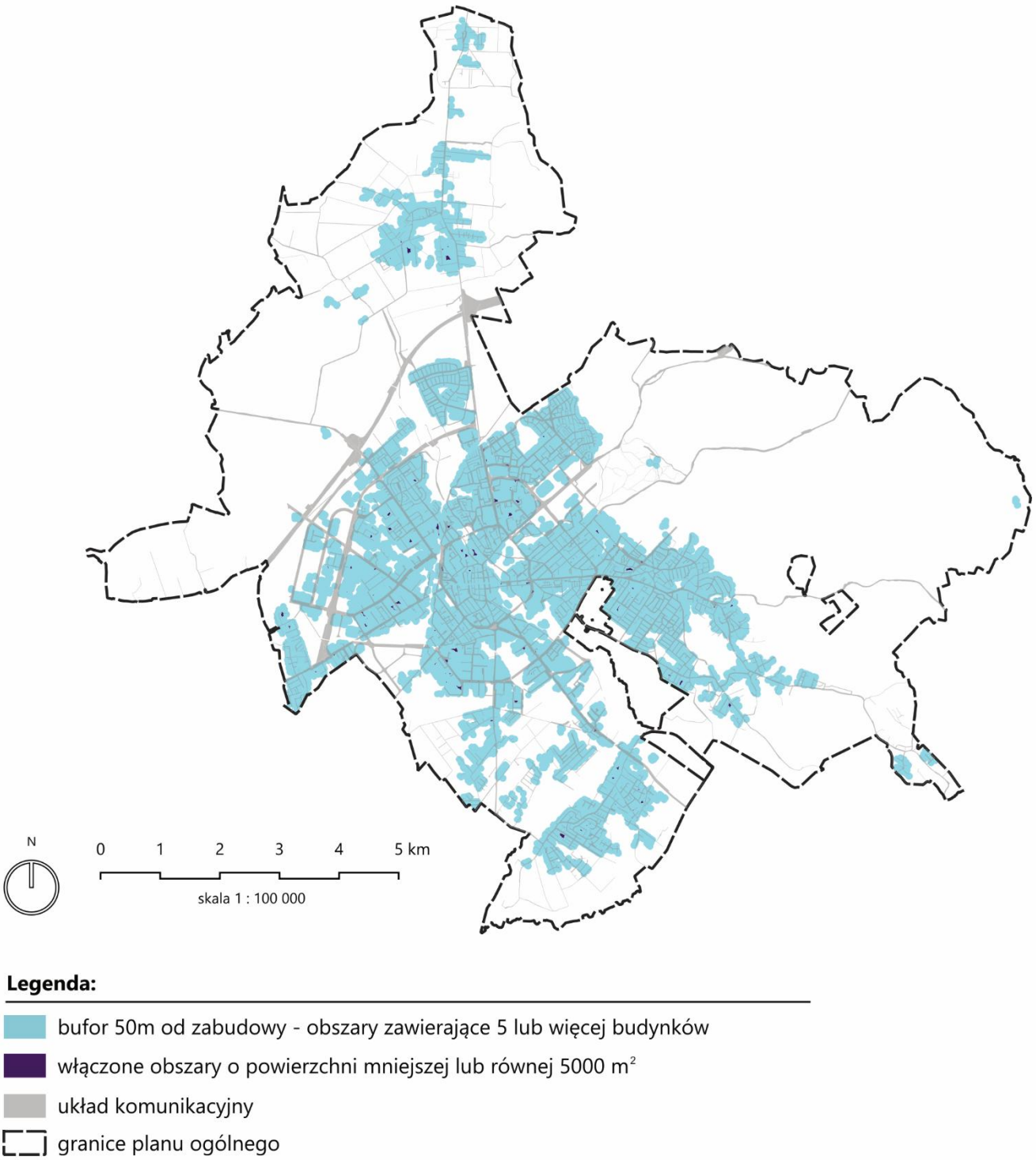


źródło: opracowanie własne

W drugim etapie do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonych w pierwszym etapie dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m^2, znajdujące się całkowicie wewnątrz obszaru wyznaczonego w pierwszym etapie.

W wyniku powyższego działania łączna powierzchnia, wyznaczonych w granicach planu ogólnego, obszarów uzupełnienia zabudowy, wyniosła 27 776 261 m^2 („Pb" wg §1 pkt 3).

Rys. Obszar wyznaczony, w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 3

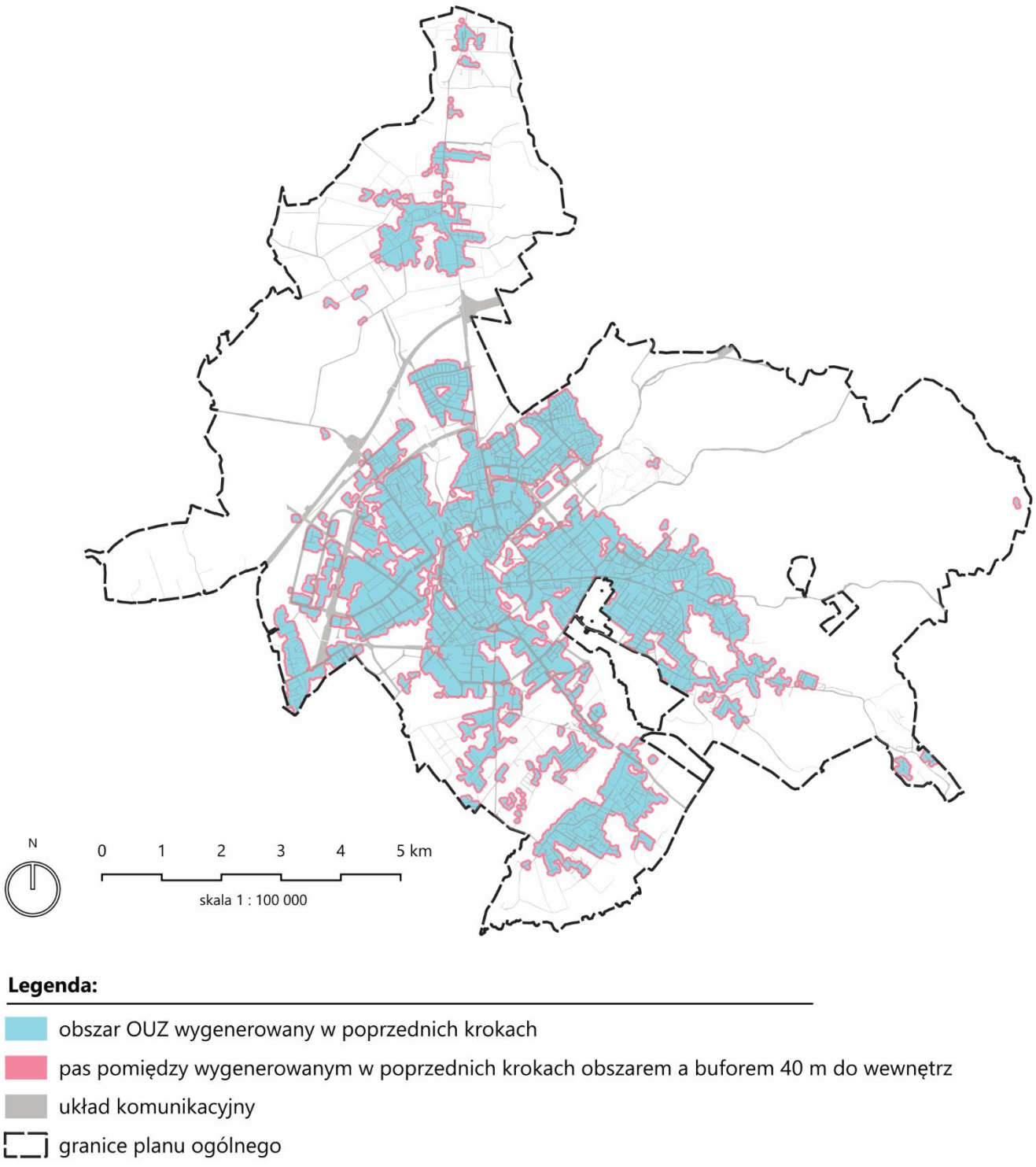


źródło: opracowanie własne

Następnie wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania ww. czynności, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów. Od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w etapie pierwszym i drugim odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w §1 pkt 4.

Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach planu ogólnego wyznaczona w sposób, którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia, wyniosła 19 919 457 m^2 („Pu" wg. §1 ust. 1 pkt 4).

Rys. Obszar wyznaczony, w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 4 i 5.



źródło: opracowanie własne

W wyniku powyższych czynności uzyskano podstawową warstwę obszaru uzupełnienia zabudowy, która następnie została ograniczona, zgodnie z dopuszczeniem, o którym mowa w §1 ust. 4 rozporządzenia. Uwzględniając lokalną politykę i wytyczne wynikających z uwarunkowań, o których mowa w art. 13b *ustawy*, z obszaru uzupełnienia zabudowy wyłączono:

- teren ścisłego śródmieścia, rejon dworca kolejowego i dworca PKS, a także niezagospodarowany obszar położony pomiędzy ul. Krakusa i Wandy oraz ul. Powstańców Wielkopolskich. Uznano, że położenie tych rejonów w strukturze miasta wymaga kompleksowego określenia sposobu zagospodarowania, co ma miejsce jedynie w przypadku sporządzania planów miejscowych,
- obszary nieprzeznaczone pod zabudowę choć mieszczące się w wyznaczonych obszarach OUZ, m.in. większość dróg publicznych i drogi wewnętrzne, a także lasy, parki, skwery miejskie, tereny wypoczynku i rekreacji, na których nie przewiduje się lokalizacji zabudowy,
- pasy ochronne od elektroenergetycznych sieci przesyłowych oraz strefy kontrolowane od gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia. Uwzględnienie ograniczeń występujących od gazociągów przesyłowych DN700 i DN200 oraz sieci elektrotechnicznych przesyłowych najwyższych napięć 400kV oraz 110kV uwzględniono poprzez wycięcie OUZ w granicach stref ochronnych i kontrolowanych, co wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Nie wymusza to jednak zmiany przeznaczenia terenu w tym miejscu, gdyż ograniczenia w strefie kontrolowanej wynikające z przepisów odrębnych, nie odnoszą się do przeznaczenia terenu lecz do możliwości lokalizacji określonego rodzaju obiektów,
- obszary od terenów kolejowych, położone w odległościach mniejszych niż wynikające z przepisów dot. lokalizowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie terenów kolejowych. Przy czym granice OUZ w tych miejscach uwzględniają odległości linii zabudowy, które zostały wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- tereny w sąsiedztwie dróg ekspresowych S6 i S11 z uwzględnieniem odległości sytuowania obiektów budowlanych względem tych dróg, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,

Ponadto OUZ uległ zmniejszeniu w wyniku:

- dostosowania przebiegu obszaru do granic ewidencyjnych nieruchomości (w przypadku gdy w wyniku dostosowania do granic działek powierzchnia OUZ ulegała zwiększeniu, powierzchnia ta była wliczana do powierzchni wyliczonej zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia jw.)
- poprowadzenia geometrii wzdłuż linii rozgraniczających tereny określonych w obowiązujących planach miejscowych (w przypadku gdy w wyniku dostosowania do linii rozgraniczających określonych w planach miejscowych powierzchnia OUZ ulegała zwiększeniu, powierzchnia ta była wliczana do powierzchni obliczonej zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia jw.)

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\ \% * (Pb - Pu)$$

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

oznaczenie	ustalona wartość
Pb - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób określony w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia	27 776 261 m² (2777,63 ha)
Pu - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1	19 919 457 m² (1991,95 ha)
Pp - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy	Pp = 25% ∗ (27 776 261 – 19 919 457) Pp = 25% ∗ 7 856 804 **Pp = 1 964 201 m²** **(196,42 ha)**

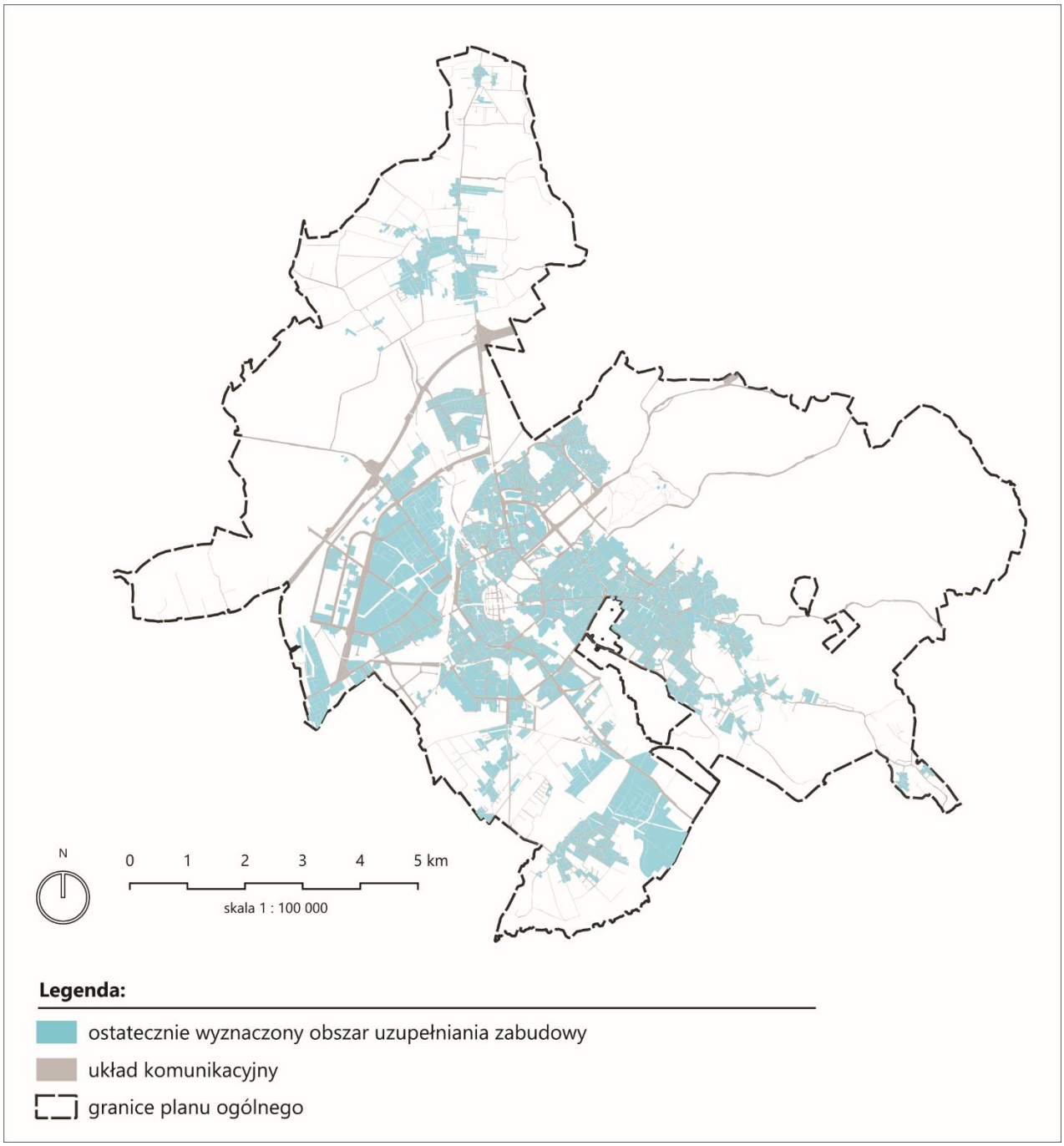
Ostatnim etapem było zmodyfikowanie obszarów OUZ wygenerowanych w sposób opisany wyżej, z możliwością powiększenia o powierzchnię nie większą niż powierzchnia Pp = **1 964 201** m^2. Uwzględniając uwarunkowania rozwoju miasta wynikające z polityki przestrzennej wyrażonej w strategii rozwoju i planach miejscowych oraz mając na uwadze uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy, wygenerowany wyżej OUZ powiększono o:

- luki w zabudowie istniejącej na terenach strefy przemysłowej położonej w obrębach ewidencyjnych nr 0006, 009 i 0010 między ul. Morską, ul. Bojowników o wolność i demokrację oraz ul. Bohaterów Warszawy,
- luki w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej w obrębie ewidencyjnym nr 0055 przy ul. Szczecińskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 0011 przy ul. Franciszkańskiej i ul. Krańcowej,
- tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi i produkcję na terenie byłego sołectwa Kretomino, włączonego w granice miasta Koszalina 1 stycznia 2023 r. Zgodnie z art. 4ea ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) akty prawa miejscowego ustanowione przez organy gmin przed połączeniem gmin stają się aktami prawa miejscowego gminy powstałej w wyniku połączenia gmin, obowiązującymi na obszarze działania organów, które je ustanowiły, do dnia wejścia w życie nowych aktów prawa miejscowego ustanowionych przez organ gminy powstałej w wyniku połączenia gmin, jednak nie dłużej niż przez okres 3 lat od dnia połączenia. W przypadku włączonego w granice miasta terenu byłego sołectwa Kretomino, termin ten mija 31 grudnia 2025 r. i z dniem 1 stycznia 2026 r. plany miejscowe obowiązujące na tym terenie wygasną. Włączenie powyższego terenu do OUZ zabezpieczy słuszny interes właścicieli nieruchomości położonych na ww. obszarze i umożliwi realizację zapisanych w planach miejscowych przeznaczeń po wygaśnięciu tych planów,
- tereny zabudowane przewidziane do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej i niezabudowane (ale w wyniku konsultacji społecznych przeprowadzanych na etapie sporządzania planów miejscowych) przewidzianych w dalszej perspektywie do zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu, dotyczy to terenów położonych w granicach osiedla Jamno-Łabusz.

OUZ wygenerowany zgodnie z zasadami określonymi §1 ust. 1 pkt 1-5 został powiększony o **1 943 826 m²** (194,4 ha) co stanowi 98,96% maksymalnej powierzchni dopuszczalnego powiększenia obszarów uzupełnień zabudowy (Pp) wynoszącej **1 964 201 m²** (ok. 196,42 ha). Tym samym warunek §1 ust. 5 rozporządzenia jw. został spełniony.

W wyniku powyższych działań powierzchnia finalnego OUZ wyniosła **16 794 470 m²** (1679 ha).

Rys. Obszar uzupełnienia zabudowy powiększony zgodnie z §1 ust. 5 (finalny)



źródło: opracowanie własne

4.3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obszar zabudowy śródmiejskiej w myśl definicji zawartej w art. 2 pkt 23 *ustawy* to położony w mieście obszar zwartej intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Warunki przywołanej definicji spełnia obszar, który stanowi ścisłe centrum miasta. Zgodnie ze studium, obowiązującym do dnia wejścia w życie planu ogólnego, obszar śródmieścia obejmuje obszar historycznego miasta lokacyjnego z częściowo zachowanym pierścieniem murów obronnych oraz zabytkowy układ zieleni stanowiącej otulinę starego miasta. Jest to obszar o dużym nasyceniu obiektami oraz zespołami zabudowy zabytkowej. Występuje tu koncentracja usług o znaczeniu ogólnomiejskim i centrotwórczym oraz mieszkalnictwa. Teren jest niemal w całości zainwestowany, nowa zabudowa możliwa jest głównie w postaci uzupełnień pierzejowych.

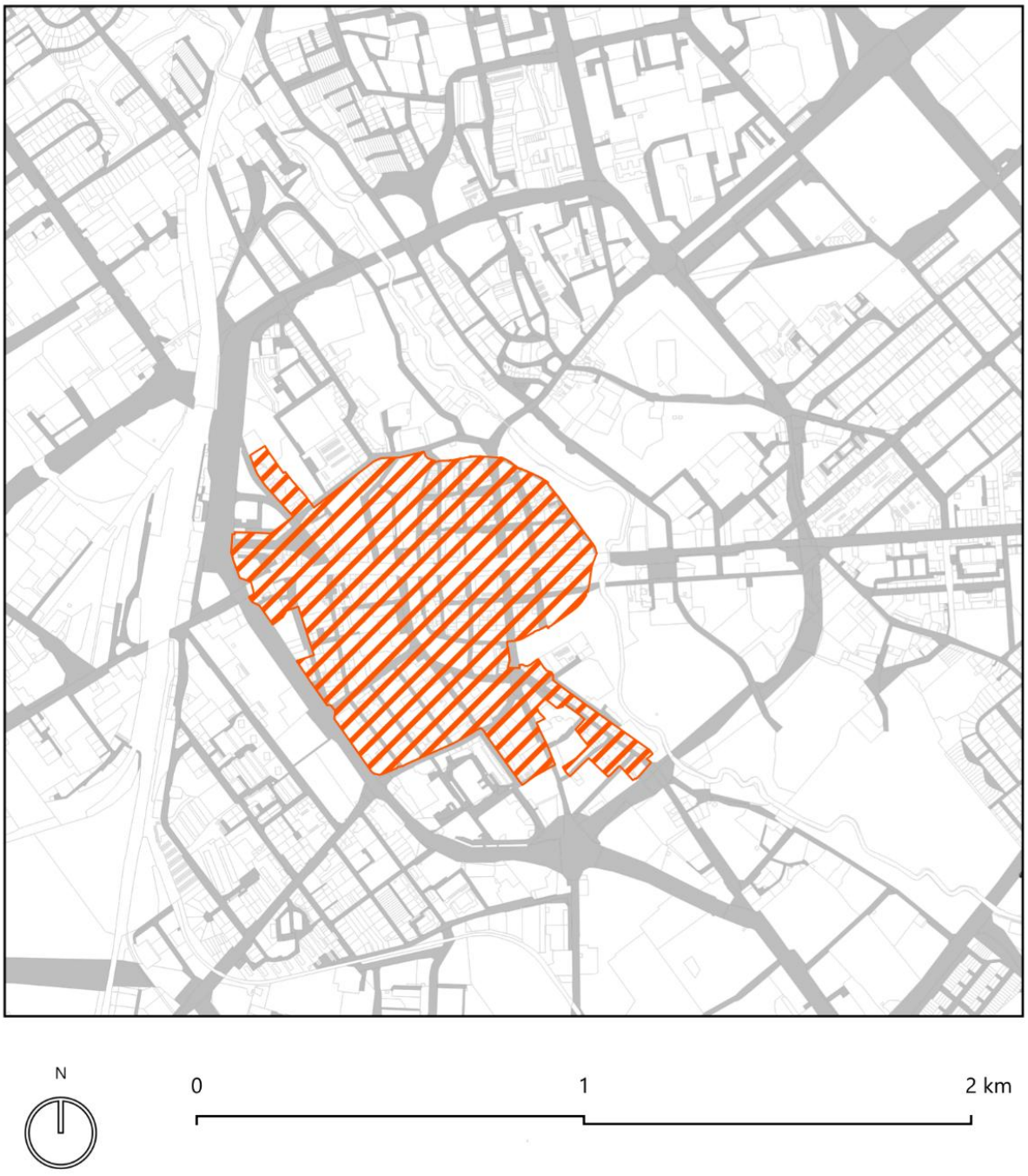
Dotychczasowe granice zabudowy śródmiejskiej ustalone zostały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, przyjętym uchwałą nr XLII/594/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 15 marca 2018 r. Obszar ten pokrywa się z granicami Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1378, z dnia 09.06.1953 r. Granice obszaru ustalone w miejscowym planie zagospodarowania uwzględniają korektę granic dokonaną na podstawie postanowienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 04.03.2015 r. znak: DZ.5140.72.10.2014/2015.AR. Obszar objęty jest ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przepis art. 63 nowelizacji *ustawy* z dnia 27 lipca 2023 zawiera normę utrzymującą w mocy dotychczas wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej do czasu ich wyznaczenia lub rezygnacji z wyznaczenia w planie ogólnym gminy albo utraty mocy przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wyznaczony w planie ogólnym miasta Koszalina obszar zabudowy śródmiejskiej uwzględnia treść aktów prawa miejscowego przy czym granice tego obszaru objęły dodatkowo tereny mogące podlegać przekształceniom substancji mieszkalno- usługowej, dla której zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przewiduje się konieczność zastosowania obniżonych wymogów technicznych dla zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, m.in. w zakresie dostępu do światła dziennego. Możliwość zastosowania powyższych dopuszczeń na terenie ścisłego centrum miasta, jest niezbędna z uwagi na już istniejące ograniczenia wynikające z rozdrobnienia działek, wysokiej intensywności wykorzystania terenu, wąskich ulic i małej odległości między zabudową.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zabudowy śródmiejskiej (położona w obszarze zabudowy śródmiejskiej) z uwagi na intensywne istniejące zagospodarowanie i wysoki stopień zurbanizowania, wprowadza łagodniejsze wymagania w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b tiret pierwsze, dla terenów w granicach obszarów zabudowy śródmiejskiej, dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obniżenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 minimalnego udziału określonego dla strefy planistycznej wyznaczonej w planie ogólnym.

Rys. – obszar zabudowy śródmiejskiej



źródło: opracowanie własne

4.4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13e. ust. 1 *ustawy* gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych zgodnie z art. 13e. ust. 2 *ustawy* określa:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Spośród 13 stref planistycznych wymienionych w art. 13c ust. 2 *ustawy*, w planie ogólnym miasta Koszalina wyznaczono 11 niżej wymienionych stref:

1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową;
4) SU – strefy usługowe;
5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego;
6) SP – strefy gospodarcze;
7) SI – strefy infrastrukturalne;
8) SN – strefy zieleni i rekreacji;
9) SC – strefy cmentarzy;
10) SO – strefy otwarte;
11) SK – strefy komunikacji.

Nie wyznaczono strefy górnictwa (SG) i strefy produkcji rolniczej (SR). W granicach miasta Koszalina nie występują złoża eksploatacyjne ani nie przewiduje się wielkotowarowej produkcji rolniczej (więcej o wyznaczonych strefach planistycznych w rozdziale 4.1).

Ograniczono się do wyznaczenia obligatoryjnych elementów gminnych standardów urbanistycznych, w tym obligatoryjnych wskaźników urbanistycznych właściwych dla danej strefy planistycznej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3. Z uwagi na pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi większości terenów inwestycyjnych w mieście, wskaźniki urbanistyczne: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto w zdecydowanej większości, jak stanowią ustalenia planów miejscowych. Poza obszarami objętymi panami miejscowymi udział powierzchni biologicznie czynnej określono zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*.

Jednocześnie korzystając z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalano jako najwyższą wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.