

RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta Koszalina

sporządzony na podstawie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 9 oraz w związku z art. 8i ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego miasta Koszalina. Konsultacje odbyły się w dniach od 28 października do 28 listopada 2025 r.

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji oraz informujące o sposobie, miejscu i terminie ich prowadzenia, a także o możliwości zapoznania się z projektem planu udostępnionym zarówno na stronie internetowej, jak i w siedzibie urzędu, a także o zasadach składania uwag do projektu, zamieszczone zostały 28 października 2025 r. i udostępnione były przez cały okres trwania konsultacji:

1. Na stronie internetowej urzędu (<https://koszalin.pl>).
2. Na stronie biuletynu informacji publicznej urzędu (<https://bip.koszalin.pl>).
3. W prasie lokalnej.
4. Na tablicy ogłoszeń urzędu.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

1. Spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 12 listopada 2025 r. o godzinie 17:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie przy ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, w sali nr 300. W trakcie konsultacji społecznych w spotkaniu otwartym uczestniczyło 32 interesariuszy.
2. Dyżury projektanta w dniach 3, 17 i 24 listopada 2025 r. w godzinach od 15:00 do 18:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie przy ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, w pokoju nr 312. W dyżurach projektanta wzięło udział 11 interesariuszy.
3. Zbieranie uwag w terminie od 28 października do 28 listopada 2025 r.

Do rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego w wyznaczonym terminie zgłoszono 52 formularze zawierające uwagi oraz 3 formularze zawierające uwagi po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa na wstępie. Proponowany sposób uwzględnienia uwag zawarty został w wykazie uwag zawierającym szczegółową propozycję ich rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem. Uwzględnienie zgłoszonych uwag wpłynęło na ustalenia dokumentu w ujęciu całościowym, powodując w pojedynczych przypadkach zmiany wykraczające poza ich bezpośredni zakres, zgodnie jednak z postulatami zgłaszanymi w toku procedury planistycznej.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych Prezydent Miasta Koszalina uznał za zasadne wprowadzenie następujących rozwiązań do projektu dokumentu:

- 1) wyznaczenie lub zmiana geometrii w zakresie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) z uwagi na:
 - a) dogęszenie zabudową mieszkaniową wielorodzinną istniejącej tkanki miejskiej przy ul. Krańcowej i ul. Konstytucji 3 maja oraz przekształcanie istniejącej zabudowy właściwej terenom przemysłowym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Komunalnej, na obszarach uzupełnienia zabudowy wygenerowanych zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1-5 oraz dodanych zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia 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),

- b) zmianę strefy SJ w obszarze zabudowy w rejonie ul. Pionierów, ul. Wańkowicza i ul. Sportowej;
- 2) powiększenie wyznaczonej strefy planistycznej wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o fragment dwóch działek na terenie osiedla Lubiatowo przy ul. Żurawiej, w miejscu nieobjętym ograniczeniami wynikającymi z form ochrony przyrody;
- 3) wpisanie dodatkowego profilu funkcjonalnego:
 - a) w wybranych strefach komunikacyjnych (SK)- „teren zieleni urządzonej” lub „teren zieleni naturalnej”,
 - b) w wybranych strefach usługowych (SU)- „teren składów i magazynów”,
 - c) w wybranej strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)- „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zmianę strefy planistycznej usługowej (SU) w obszarze przemysłowym na strefę gospodarczą (SP) dającą szerszy wachlarz możliwości do zrealizowania funkcji komercyjnych;
- 5) korektę standardów urbanistycznych w wybranych strefach, o ile nie powodowało to zaburzenia ładu przestrzennego poprzez nadmierne zwiększanie intensywności i wysokości zabudowy oraz nie naruszało zasad ustalania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym do ustawy.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych Prezydent Miasta Koszalina nie uznał za zasadne wprowadzenie następujących rozwiązań do projektu dokumentu:

- 1) wyznaczenia lub zmiany geometrii stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz stref usługowych (SU), w szczególności na terenach:
 - a) objętych formami ochrony przyrody lub na których występują gatunki chronione,
 - b) położonych na obszarach zagrożonych powodzią lub zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 100 m od wału przeciwpowodziowego i brzegu jeziora lub rzeki,
 - c) wskazanych w dokumentach strategiczno – wdrożeniowych, w tym w Miejskim Planie Adaptacji do Zmian Klimatu jako obszary naturalnej retencji położonych w sąsiedztwie uciążliwości generowanych przez drogi ekspresowe,
 - d) posiadającymi niekorzystne uwarunkowania przestrzenne lub ograniczenia ze strony istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) wyznaczenia strefy:
 - a) handlu wielkopowierzchniowego (SH) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z utrudnionym dostępem do drogi publicznej, a także przylegających do pasa drogi ekspresowej,
 - b) gospodarczej (SP) na obszarach, na których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje tereny usług sportu i rekreacji oraz gdzie obniżanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej mogłoby uniemożliwić funkcjonowanie naturalnego siedliska przyrodniczego,
 - c) zieleni i rekreacji (SN) w rejonie jeziora Jamno w celu przeniesienia przystani rybackiej z Mielna, a także przy południowej granicy miasta,
 - d) usługowej (SU) bezpośrednio przy linii brzegowej jeziora Jamno;
- 3) zmiany rodzaju poszczególnych stref:
 - a) z usługowej (SU) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)- na terenie istniejących obiektów szkolnictwa wyższego,

- b) z usługowej (SU) na strefę zieleni i rekreacji (SN) lub strefy otwartej (SO) w granicach rodzinnego ogrodu działkowego,
 - c) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie terenów przemysłowych, w szczególności w sytuacji braku kontynuacji funkcji mieszkaniowej w istniejącej zabudowie sąsiedniej,
 - d) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)- położonych przy granicy miasta, w sytuacji braku dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej;
- 4) sankcjonowania zagospodarowania niezgodnego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscu PSZOK przy ul. Komunalnej;
 - 5) korekty standardów urbanistycznych w wybranych strefach, w tym podnoszenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy w strefach usługowych (SU), handlu powierzchniowego (SH) i wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
 - 6) wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w miejscach, w których nie ma takiej możliwości, zgodnie z przepisami wykonawczymi,
 - 7) zmiany rodzaju strefy lub zakresu profilu funkcjonalnego stref wymagających ponownienia uzgodnień z organem ochrony środowiska.

Ponadto część uwag złożonych do konsultowanego projektu dotyczyła zagadnień wykraczających poza merytoryczny zakres planu ogólnego i właściwa była ustaleniom planu miejscowego. Uwagi te zostały uznane za bezzasadne. Pojedyncze uwagi odnosiły się do ustaleń już zawartych w konsultowanym projekcie lub możliwe były do realizacji w ramach dotychczasowych ustaleń, w takich przypadkach uznane zostały za uwzględnione.

Projekt planu ogólnego dla miasta Koszalina przedłożony Radzie Miejskiej w Koszalinie został skorygowany w zakresie uwag uznanych przez Prezydenta Miasta za zasadne. Wprowadzone korekty nie powodują zmian wymagających ponownienia procedury, o której mowa w art. 13 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie do projektu planu ogólnego wraz z załącznikiem graficznym zostało odpowiednio uzupełnione i zmienione w zakresie wynikającym z uwzględnienia tych uwag.

PREZYDENT MIASTA KOSZALINA

Tomasz Sobieraj

dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym¹

¹ Weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu, o którym mowa w ustawie o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej, równoważnym pod względem skutków prawnych podpisowi własnoręcznemu.

Załącznikami do niniejszego raportu są:

- 1) wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją rozpatrzenia;
- 2) protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych:
 - a) protokół ze zbierania uwag,
 - b) protokół ze spotkania otwartego,
 - c) protokół z dyżurów projektanta.