

Załącznik
do Uchwały Nr LVIII/681/2010
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 23 września 2010 r.

**OCENA
AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH
MIASTA KOSZALINA**

Koszalin, sierpień 2010

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

- 2.1 Ranga studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, metoda oceny jego aktualności.
- 2.2 Aktualność Studium w kontekście przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych gminy miejskiej Koszalin.
 - 2.2.1 Dokumenty planistyczne gminy a przepisy odrębne.
 - 2.2.2 Plan zagospodarowania przestrzennego Woj. Zachodniopomorskiego.
 - 2.2.3 Strategia Rozwoju Koszalina, dokumenty programowe miasta.
- 2.3 Analiza aktualności ustaleń Studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zachodzących zmian w zainwestowaniu miasta.
- 2.4 Realizacja polityki przestrzennej miasta.
- 2.5 Aktualność Studium - podsumowanie.

3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 3.1 Stan planistyczny miasta.
- 3.2 Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU

- 4.1 Analiza rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę.
- 4.2 Analiza wniosków o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

5. WIELOLETNI RAMOWY PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą prawną sporządzania dokumentów planistycznych gminy (studium, planów miejscowych) jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717, ze zm.).

Ustawodawca w art. 32 ust. 1 ww. ustawy określa sposób dokonywania oceny obowiązujących dokumentów: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

2.1 Ranga studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, metoda oceny jego aktualności.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym zawarte są wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Ich osiągnięcie jest możliwe przy przestrzeganiu przyjętych zasad oraz konsekwentnym dążeniu do realizacji założonych w studium kierunków zmian w przestrzeni miasta. Studium jest zobowiązaniem samorządu do realizacji określonej polityki przestrzennej gminy i stanowi zbiór ogólnych wytycznych – wynikających z polityki przestrzennej i obowiązujących przepisów – dla planów miejscowych. Zgodność uchwalanych planów z zapisami studium jest wymogiem ustawowym (art.15 ust.1 ww. ustawy).

Przeprowadzenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w obecnym stanie prawnym, wymaga przeprowadzenia całej procedury i weryfikacji całego dokumentu, gdyż zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- „Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy” (art.9 ust.3),
- „Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane” (art.27).

Przeprowadzenie zmian w zagospodarowaniu kierunkowym, niezależnie od powierzchni i zakresu wnioskowanej zmiany, wymaga przeanalizowania stanu istniejącego i planowanego zainwestowania całego obszaru gminy oraz uwzględnienia w tym kontekście projektowanych zmian.

Biorąc powyższe pod uwagę zmiana studium winna być dokonywana w sytuacji, gdy:

- 1) zasadniczo zmieniają się uwarunkowania mające istotny wpływ na określenie kierunków rozwoju,
- 2) pojawia się całkiem nowa koncepcja rozwoju,
- 3) realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
- 4) wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Z uwagi na to, że cele rozwoju odnoszą się do odległej czasowo perspektywy, ich osiągnięcie wymaga prowadzenia konsekwentnych i wielokierunkowych działań, podejmowanych w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej. Efekty tych działań są odczuwalne i zauważalne dopiero po dłuższym czasie, stąd właściwa ocena realizacji studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych – czyli ocena skutków realizacji założonej polityki przestrzennej – jest możliwa dopiero z pewnej perspektywy czasowej. Przedwczesne bądź fragmentaryczne zmiany studium mogą stanowić przeszkodę w realizacji przyjętej polityki rozwoju, a także zniekształcać obraz zachodzących zmian przestrzennych, a przez to utrudniać obiektywną ocenę aktualności ww. dokumentu.

Obowiązujący, do dnia 7 września 2010r., dokument studium dla m. Koszalina, przyjęty był Uchwałą Nr XXXV/357/97 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 5 września 1997 r. i aktualizowany Uchwałą Nr XXV/373/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 kwietnia 2005r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina. Zmiana

Studium polegała na uzupełnieniu dokumentu o wybrane ustalenia (w tym wskazanie obszarów pod realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²) oraz na uzupełnieniu problematyki i zakresu dokumentu zgodnie z wymogami ww. ustawy.

Ocena aktualności zapisów ww. studium przeprowadzona została w oparciu o analizy cząstkowe – dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu planów. Poszczególne analizy, służące do dokonania oceny aktualności zapisów studium i planów, wykonane zostały również przy wykorzystaniu informacji z rejestrów:

- wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych,
- decyzji pozwoleń na budowę,
- decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 7 września 2010 r., z powodu przesłanek o których poniżej, zostało przyjęte nowe Studium – zgodnie z Uchwałą Nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina. Dokument ten będzie przedmiotem kolejnej analizy, opracowywanej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.2 Aktualność Studium w kontekście przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych gminy miejskiej Koszalin.

2.2.1 Dokumenty planistyczne gminy a przepisy odrębne.

Ustalenia studium i planów miejscowych nie mogą i nie naruszają przepisów odrębnych. Plany miejscowe, określając przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposoby zagospodarowania i zabudowy terenów, ustalają zasady oraz warunki brzegowe realizacji zainwestowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami. O tym czy konkretna inwestycja może powstać na danym terenie decydują więc zarówno ustalenia obowiązującego planu, jak i przepisy odrębne (np. ustawa Prawo budowlane czy rozporządzenie ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Zmiany w obowiązujących przepisach odrębnych sporadycznie generują konieczność zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych gminy.

Z dniem 17 lipca 2010r. weszła w życie Ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, której zapis art.48 pozwala zaskarżyć przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu oraz Prezesowi Urzędu Komunikacji Elektronicznej, uchwałę w sprawie uchwalenia planu miejscowego (w zakresie telekomunikacji). Zgodnie z art.46 ust.1 ww. ustawy plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów ani wprowadzać zapisów uniemożliwiających lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Takimi inwestycjami są niewątpliwie stacje bazowe telefonii komórkowej, których lokalizacja na niektórych terenach Koszalina została w pewnym stopniu uregulowana lub ograniczona zapisami planów.

Wśród obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 13 planach pojawiają się zapisy odnoszące do problematyki lokalizacji stacji bazowych i masztów telefonii komórkowej. Tylko jeden plan wprowadza całkowity zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach objętych tym planem, w 5 planach zakazuje się lokalizacji stacji bazowych na wskazanych terenach (np. zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, przeznaczonych na stały pobyt ludzi), a w zapisach pozostałych 7 planów wprowadzono zakaz budowy masztów telefonii komórkowej. Brak orzecznictwa w tym zakresie nie pozwala jednoznacznie stwierdzić, iż w tym ostatnim przypadku uniemożliwia się budowę inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

W przypadku zmiany planów należy powyższe przepisy uwzględnić, dostosowując ich zapisy do obowiązującego prawa.

2.2.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wskazane zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie narusza autonomicznych uprawnień gmin, jest natomiast dokumentem wspierającym i wzmacniającym ich działania w zakresie gospodarki przestrzennej. Zgodnie z art. 9 ust.2 ww. ustawy organ sporządzający

studium uwzględnia „...zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy...”

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 26 czerwca 2002 r. uchwałą Nr XXXII/334/02 (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 60, poz. 1357).

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 27 marca 2006 r. podjął uchwałę Nr XXVIII/332/06 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego. Procedura sporządzania projektu planu województwa obejmuje m.in. uzgodnienia i opiniowanie z organami rządowymi oraz organami wojewódzkiej administracji zespolonej i nie zespolonej. Z gminami i powiatami przeprowadzono konsultacje na etapie opracowania „Koncepcji zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.” W lutym 2010 r. powyższy dokument, określający wstępnie priorytety rozwoju województwa oraz kierunki jego rozwoju, był opiniowany przez Prezydenta Miasta Koszalina. W marcu 2010 r. Koncepcja była prezentowana na XXXVIII Sesji Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, zaś w sierpniu rozpoczęto procedurę opiniowania projektu planu województwa.

Założenia ww. projektu planu i określone w nim kierunki rozwoju są generalnie zgodne z kierunkami wskazanymi w opracowywanym nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Koszalina.

2.2.3 Strategia Rozwoju Koszalina

W dniu 29 marca 2001r. Rada Miejska w Koszalinie podjęła Uchwałę Nr XXII/400/2001 w sprawie Strategii Rozwoju Koszalina do 2015 r. Uchwała Nr XXV/373/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 kwietnia 2005r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina uwzględniła cele określone w Strategii.

Przy sporządzaniu dokumentów – planów i programów oraz przy podejmowaniu wszelkich działań sprzyjających dalszemu rozwojowi miasta – kierowano się założeniami Strategii.

W okresie od stycznia 2006 do końca marca 2010 opracowano i przyjęto uchwałami Rady Miejskiej w Koszalinie następujące dokumenty, odnoszące się w swej problematyce m.in. do problematyki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich dla Miasta Koszalina przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXXVIII/596/2006 z dnia 26 października 2006r.;
- 2) Zintegrowany Plan Rozwoju Transportu Publicznego Miasta Koszalina na lata 2006 – 2013 przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr X/77/2007 z dnia 24 kwietnia 2007r.
- 3) kolejną, V edycję PRL, przyjętą uchwałą Nr XLIX /574/ 2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia „Planu Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalina na lata 2010 – 2012”.

Podsumowanie

Przeprowadzane zmiany planu i strategii województwa oraz doprecyzowywanie przebiegu projektowanych ekspresowych dróg krajowych, stworzyły przesłanki do podjęcia decyzji o przystąpieniu do zmiany obowiązującego Studium. W zmianie studium należało uwzględnić nie tylko ustalenia obowiązujących ww. dokumentów, ale mieć na uwadze założenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa, jak również aktualizowanej w czerwcu br. Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do 2020 r.

2.3 Analiza aktualności ustaleń Studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zachodzących zmian w zainwestowaniu miasta.

Sporządzony w 1997 r. i zmieniony w 2005 r. dokument Studium, realizował politykę przestrzenną określoną w Strategii, przyjmując za wiodące następujące cele:

- 1) „ tworzenie warunków i zachęt dla rozwoju bazy gospodarczej o zróżnicowanej, lecz harmonijnej strukturze;
- 2) ochrona i ekspozycja przyrodniczych i kulturowych walorów miasta i okolic;

- 3) uatrakcyjnienie miasta przez stworzenie łatwego dostępu do morza z wykorzystaniem unikalnych walorów jeziora Jamno i mierzei;
- 4) kształtowanie sprzyjającego środowiska zamieszkania, pracy i wypoczynku.”

Realizacja założonych kierunków rozwoju następowała przy przyjęciu poniższych zasad kształtowania przestrzeni miasta:

- 1) kontynuacja naturalnych trendów rozwoju przestrzennego w kierunkach wyznaczonych ciągami komunikacji i infrastruktury, w sposób określony zasadami polityki przestrzennej,
- 2) podniesienie roli Śródmieścia przez zwiększenie koncentracji zabudowy usługowej oraz poprawy jakości tej zabudowy, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej; wyznaczenie obszaru strategicznego ścisłego centrum, stanowiącego przedmiot szczególnie wnikliwej i konsekwentnej polityki przestrzennej,
- 3) aktywizacja związków funkcjonalno-przestrzennych z morzem i jeziorem Jamno poprzez rozwój komunikacji i infrastruktury technicznej w kierunku północnym.

Powyższe działania umożliwiły uchwalenie w analizowanym okresie (maj 2005 - czerwiec 2010)

21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (patrz: pkt 2.4).

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego Koszalina zmieniły się również w zakresie:

- 1) Rozwiązań komunikacyjnych realizujących powiązania zewnętrzne – zostały dokonane wstępne przesądzenia, odnośnie przebiegu dróg ekspresowych (drogi krajowe Nr 6 i Nr 11); znane są warianty preferowane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad;
- 2) Ochrony przyrody i krajobrazu, przede wszystkim ze względu na projektowany specjalny obszar ochrony Natura 2000 „Bukowy Las Górki” (kod PHL320062);
- 3) Przeznaczenia terenów - stwierdzono rozbieżności, w wyniku analizy złożonych wniosków w sprawie planów i ich zmian., między wskazaniami Studium a oczekiwaniami mieszkańców i inwestorów oraz potrzebami samej gminy (z tego powodu m.in. były problemy z lokalizacją inwestycji gminnej – budownictwa socjalnego i komunalnego). Analiza złożonych wniosków zawarta została w pkt. 4.2 niniejszego opracowania.

Podsumowanie

W wyniku zmiany szeregu uwarunkowań oraz dokonanych przesądzeń przestrzenno-funkcjonalnych Studium przestało być aktualne. Najistotniejszą przesłanką przemawiająca za koniecznością jego aktualizacji było włączenie w granice administracyjne miasta nowych obszarów – Jamna i Łabusza.

Powyższe przesłanki wskazały na konieczności przystąpienia do aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina.

2.4 Realizacja polityki przestrzennej miasta określonej w Studium.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały określone, zgodnie z obowiązującą Strategią Rozwoju Koszalina, kierunki polityki przestrzennej, które sukcesywnie były realizowane przez władze i samorząd gminy.

W §29 zostały wskazane obszary, dla których ustalono obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszar strategiczny rozwoju usług i rekreacji (**las komunalny - Góra Chełmska**), oznaczony symbolem E 5 – opracowano i przyjęto plan miejscowy w marcu 2008r.;
- 2) **obszar Wilkowa**, oznaczony symbolami: S2, S2.1, S3, S3.1, S3.2 oraz E14.1, E14.2, wraz z pasami drogowymi - obszar, w obrębie którego lokalizuje się obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – plan miejscowy uchwalono w 2005 r.;
- 3) obszar **centrum Północy I**, w obrębie którego lokalizuje się obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – plan miejscowy uchwalono w 2005 r. („EMKA”);
- 4) część obszaru istniejącej dzielnicy przemysłowo-składowej, oznaczona **symbolem W7.1** pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – plan miejscowy uchwalono w 2007 r. („MACRO”);
- 5) obszar, między ulicą Gdańską, Rolną i Orłąt Lwowskich, oznaczony **symbolami E 3 oraz E 3.1**, „...w obrębie którego lokalizuje się obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²” – obowiązujący plan miejscowy dostosowano do wskazań Studium i dla części terenu przeprowadzono

zmiany planu - podjęto stosowne uchwały w maju 2008 r. (teren Aquaparku) i w lutym 2009 r. (m.in. teren pod obiekt handlowy wielkopowierzchniowy).

W §30 wskazane zostały obszary, dla których Gmina Miasto Koszalin zamierzała opracować plany miejscowe:

- 1) obszar strategiczny rewitalizacji - „Centrum”
— przyjęto zmiany planów w maju i w czerwca 2009 r.;
- 2) obszar Rokosowa Południe – Dzierżęcin, oznaczony symbolami: E15, E15.1, E17, E17.1, E17.2, E19, E20, E21, część E22, część E23 oraz E 22.1, wraz z pasami drogowymi
— plan miejscowy przyjęty uchwałą w czerwca 2010 r.;
- 3) obszar Lubiatowa, oznaczony na załączniku nr 3 – „Kierunki polityki przestrzennej ze zmianami” - symbolem - E 23, E24, E25.1, E25.2, E26, E27.1, E27.2, E 27.3 oraz E27.4, wraz z pasami drogowymi
— plan miejscowy przyjęty uchwałą w kwietniu 2007 r.;
- 4) obszar Północ I, oznaczony symbolami: N14, N15, N15.1, N16, N18 oraz N19, wraz z pasami drogowymi
— plan miejscowy uchwalony w grudniu 2005 r., plan nie objął swoim zakresem całego obszaru N19 (przyległego do projektowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej);
- 5) obszar Wschód, pomiędzy ulicami J. Piłsudskiego a Zwycięstwa, oznaczony symbolami: E9, E9.1, E9.2 oraz E7, E8 wraz z pasami drogowymi
— plan miejscowy uchwalony w listopadzie 2005 r.;
- 6) obszar osiedla „Raduszka”
— plan miejscowy uchwalony w czerwcu 2009 r. ;
- 7) obszar Południe I, oznaczony symbolami: S9, S10, S11, S12, S 12.2 S13, S14, S 14.1 oraz S15, wraz z pasami drogowymi
— plan miejscowy uchwalony w październiku 2007 r.;
- 8) obszar Osiedla Morskie oznaczony symbolami: N2, N3, N4, N5, N6, N 6.1 oraz N7, wraz z pasami drogowymi
— na wskazanym terenie obowiązują dwa (małe obszarowo) plany miejscowe, nie przystąpiono do opracowywania planu ze względu na niedoprecyzowany przebieg drogi krajowej;
- 9) obszar Osiedla Lechitów, oznaczony symbolem W1, W2, W3 oraz W4, wraz z pasami drogowymi — projekt planu w opracowaniu;
- 10) południowy obszar strategiczny budownictwa mieszkaniowego, oznaczony symbolami: S 7, S 8, S8.1, część S4 oraz S 16, wraz z pasami drogowymi;
— nie przystąpiono do opracowywania planu ze względu na niedoprecyzowany przebieg drogi ekspresowej;
- 11) obszar istniejącej dzielnicy przemysłowo-składowej, oznaczony symbolami: W7, W8, oraz W9, wraz z pasami drogowymi;
— dla znacznej części obszaru W7 (położonego pomiędzy ulicami Mieszka I, Syrenki, Szczecińską) projekt planu w opracowaniu; zagospodarowanie terenów obszarów W8 i W9 przebiega drogą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 12) obszar bazy PKS, oznaczony symbolem S12.1.
— plan miejscowy został uchwalony w grudniu 2007 r., obecnie jest przeprowadzana zmiana planu.

Podsumowanie

Reasumując należy stwierdzić, iż wśród **17** obszarów wskazanych w Studium do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla **13** obszarów uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla kolejnych **2** obszarów rozpoczęto prace w tym kierunku (projekty planów znajdują się na różnym etapie zaawansowania). Pozostałe obszary obejmują tereny, na których bez większych problemów następuje uzupełnianie zabudowy drogą decyzji o „wziszt” bądź są to tereny występujących konfliktów przestrzennych (m.in. pomiędzy wnioskowanym

zagospodarowaniem, a niedoprecyzowanym przebiegiem dróg krajowych). Dla tych ostatnich konieczne okazało się kompleksowe rozwiązanie systemu komunikacyjnego dowiązanego do projektowanych dróg ekspresowych.

W prawie pięcioletnim okresie obowiązywania zmiany Studium objęto ok. 70,6% obszarów w nim wskazanych do opracowania planów miejscowych, a dla kolejnych 17,6% wskazanych obszarów prowadzone są procedury.

Ustalenia powyższe potwierdzają, iż główne kierunki rozwoju przestrzennego, określone w dokumentach strategicznych gminy, pozostawały w analizowanym okresie w większości aktualne i pozwoliły (*maj 2005 - czerwiec 2010*) na uchwalenie **23 planów i ich zmian**.

2.5 Aktualność Studium – podsumowanie.

Ze względu na poniższe przesłanki:

1. Brak możliwości wprowadzenia funkcji mieszkaniowej (zgodnie ze złożonymi wnioskami) na terenach południowych miasta – w Studium zostały przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i usługową;
2. Złożone wnioski i konieczność rozstrzygnięć, m.in. w sprawach:
 - 1) wprowadzenia zabudowy usługowo-mieszkaniowej na terenie po oczyszczalni (N12),
 - 2) weryfikacji granic terenu przeznaczonego pod rozbudowę cmentarza komunalnego,
 - 3) zmiany funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową biurowca przy Monte Cassino,
 - 4) określania roli funkcji mieszkaniowej w obszarach stref produkcyjno-usługowych, przede wszystkim w jednostce strukturalnej W8,
 - 5) wprowadzenia zabudowy na terenie zieleni i rekreacji (E27.4);
3. Konieczność dokonania weryfikacji niektórych kierunków rozwoju, zwłaszcza w kontekście uwzględnienia nowych ram terytorialnych miasta,
— konieczna okazała się weryfikacja polityki przestrzennej gminy w ww. zakresie i podjęcie działań zmierzających do zmiany obowiązującego Studium.

Mając powyższe na uwadze Rada Miejska podjęła Uchwałę Nr XXV/274/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, która została zmieniona Uchwałą Nr XL/449/2009 z dnia 24 września 2009 r., uwzględniającą nowe granice administracyjne miasta.

3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Stan planistyczny miasta

Na dzień 30 czerwca 2010 r. miasto Koszalin było objęte następującymi, uchwalonymi w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a przez to wymagającymi (z wyłączeniem planu nr 7) przeprowadzenia procedury i sporządzenia zmiany w trybie nowej ustawy z 2003 r., planami miejscowymi przyjętymi uchwałami:

1. Uchwałą Nr XXIX/273/96 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 1996 r. w sprawie zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Koszalina (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 0,50 ha), – Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 6, poz. 24.
2. Uchwałą Nr XXXII/320/97 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 kwietnia 1997 r. w sprawie zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego m. Koszalina (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 12,98 ha), – Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 18, poz. 73.
3. Uchwałą Nr XXXV/358/97 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 5 września 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Koszalinie między ulicami Fałata, Gdańską, Piłsudskiego, Al. Zawadzkiego i kompleksem Góry Chełmskiej (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 128,62 ha), – Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 30, poz. 129.
4. Uchwałą Nr XXXVIII/395/97 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północ II w Koszalinie w obszarze położonym za torami kolejowymi w rejonie ul. Władysława IV (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 123,80 ha), – Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1998 r. Nr 2, poz. 11.

5. Uchwałą Nr IV/48/99 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 lutego 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Krańcowe” („Kawi łąg”) w Koszalinie, przy ul. Franciszkańskiej na terenie zajmującym część działek nr 13 i 17 w obrębie 11 (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 1,70 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 33, poz. 574.
6. Uchwałą Nr XXIV/431/2001 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 149,88 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 23, poz. 490.
7. Uchwałą Nr XXI/321/04 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Rokosowo Północ w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 117,78 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 3, poz. 57.

Prócz ww. wymienionych obowiązywały plany uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęte następującymi uchwałami:

8. Uchwałą Nr XXVI/397/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Gnieźnieńską, 4-go Marca, terenami wojskowymi, rzeką Dzierżęcinką, terenem Rokosowo Południe – Dzierżęcina i terenem linii kolejowej w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 123,37 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 52, poz. 1205.
9. Uchwałą Nr XXX/487/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Władysława IV, Akademickiej, Staszica i Jana Pawła II w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 15,97 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 100, poz. 2030.
10. Uchwałą Nr XXX/488/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 120,26 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 100, poz. 2031.
11. Uchwałą Nr XXX/489/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone w rejonie ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego i Tadeusza Kościuszki w Koszalinie (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 0,27 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 100, poz. 2032.
12. Uchwałą Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 253,32 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 27, poz. 465.
13. Uchwałą Nr X/80/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lubiatowa (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 387,68 ha), – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 74, poz. 1189.
14. Uchwałą Nr XI/99/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Syrenki, Szczecińską, działką nr 135 w obrębie 9 położoną równolegle do linii kolejowej Koszalin – Kołobrzeg i działką nr 134 w obrębie 9 (rys. planu w skali 1:500, pow. opracowania 5,29 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 80, poz. 1278.
15. Uchwałą Nr XV/152/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 337,8 ha). – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 116, poz. 2047.

16. Uchwała Nr XVIII/183/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Powstańców Wielkopolskich, Zwycięstwa, Krakusa i Wandy oraz terenem Szkoły Podstawowej nr 9 w Koszalinie (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 4,43 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 18, poz. 339.
17. Uchwała Nr XXI/230/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicą Gdańską, granicą lasu komunalnego, ul. Słupską, ścianą lasu Góry Chełmskiej (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 99,29 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 46, poz. 995.
18. Uchwała Nr XXIII/257/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej w Koszalinie (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 13,91 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 60, poz. 1353.
19. Uchwała Nr XXVII/291/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 349,14 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 89, poz. 1887.
20. Uchwała Nr XXXI/359/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gdańskiej, Rolnej, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Orłąt Lwowskich w Koszalinie (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 55,29 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 17, poz. 690.
21. Uchwała Nr XXXIV/410/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkalno-usługowego Podgórna – Batalionów Chłopskich (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 13,44 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 56, poz. 1435;
22. Uchwała Nr XXXVII/429/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego Raduszka w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 367,22 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 54, poz. 1405.
23. Uchwała Nr XXXVII/430/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 191,19 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 54, poz. 1406.
24. Uchwała Nr XLV/539/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu "Władysława IV - Gdańska" w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, pow. opracowania 0,35 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 14, poz. 301.
25. Uchwała Nr X/83/2007 **Rady Gminy w Będzinie** z dnia 5 września 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino w obrębie ewidencyjnym Jamno (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 15,00 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 106, poz. 1831;
26. Uchwała Nr XLVIII/561/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej w Koszalinie (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 3,48 ha) – Dziennik Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 33, poz. 664.
27. Uchwała Nr XLIX/583/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część doliny rzeki Dzierżęcinki, zawartym między ulicą 4-go Marca, terenami wojskowymi wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, ulicą Ignacego Jana Paderewskiego i ulicą Sybiraków w Koszalinie (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 9,85 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 37, poz. 786.
28. Uchwała Nr LII/610/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hipolita Cegielskiego,

Mieszka I-go i Strefowej w Koszalinie (rys. planu w skali 1:1000, pow. opracowania 6,76 ha) – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 61, poz. 1180.

29. Uchwała Nr LV/659/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie. (rys. planu w skali 1:1000, powierzchnia opracowania 18,75 ha) – Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 73, poz. 1342.
30. Uchwała Nr LV/658/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nieruchomości położonych przy ul. Gnieźnieńskiej 52 i 54 w Koszalinie (rys. planu w skali 1:500, pow. opracowania 0,57 ha)– Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 73, poz. 1341.
31. Uchwała Nr LV/660/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe - Dzierżęcín w Koszalinie (rys. planu w skali 1:2000, powierzchnia opracowania 494,75 ha)– Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 73, poz. 1343.

Obecnie są prowadzone procedury 10 trybów formalno-prawnych sporządzania planów i ich zmian, dla obszaru o pow. **562,5 ha**, zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Koszalinie:

1. Uchwałą Nr XII/119/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicami: Janka Stawisińskiego, Gnieźnieńską, 4-go Marca a rzeką Dzierżęcinką.
2. Uchwałą Nr XXVIII/305/2008 z dnia 23 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Henryka Jagoszewskiego w Koszalinie.
3. Uchwałą Nr XXVIII/307/2008 z dnia 23 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie ulic: Lechickiej, Szczecińskiej oraz Bohaterów Warszawy.
4. Uchwałą Nr XXXI/355/2009 z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Powstańców Wielkopolskich, Zwycięstwa, Krakusa i Wandy oraz terenem Szkoły Podstawowej nr 9 w Koszalinie.
5. Uchwałą Nr XXXVII/425/2009 z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dla potrzeb lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w Koszalinie zmieniona Uchwałą Nr LI/603/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 kwietnia 2010 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dla potrzeb lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w Koszalinie.
6. Uchwałą Nr XLIX/581/2010 z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej dla terenu "7P".
7. Uchwałą Nr XLIX/589/2010 z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze położonym w Koszalinie między ul. Słowiańską a ogrodami działkowymi.
8. Uchwałą Nr LII/611/2010 z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Fałata, Monte Cassino, Pileckiego, Piłsudskiego i Orłąt Lwowskich.
9. Uchwałą Nr LV/611/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru między ulicą Władysława IV-go, osiedlem Unii Europejskiej, doliną rzeki Dzierżęcinki i torami kolejowymi w Koszalinie.
10. Uchwałą Nr LVI/665/ z dnia 16 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie dla terenu „6.13 UZ”.

Podsumowanie

Obszar miasta zajmuje powierzchnię	9 834,0 ha,	100 %
w tym:		
Ź tereny niewymagające (las, tereny zamknięte) opracowania m.p.z.p.	3 670,0 ha	37,3 %
Ź tereny wymagające i posiadające opracowany m.p.z.p.	3 314,3 ha	33,7 %
Ź tereny wymagające, a nie posiadające, m.p.z.p.	2 849,7 ha	29,0 %

Dla terenów inwestycyjnych miasta, wymagających m.p.z.p., o łącznej powierzchni 6 164,0 ha, 100,0%, tereny:

Ź objęte obowiązującymi planami stanowią	3 314,3 ha,	53,7%
Ź dotychczas nie posiadające m.p.z.p., a objęte pracami projektowymi stanowią	238,2 ha,	3,9 %

czyli łącznie **57,6 %** ww. terenów znajdzie się w granicach obowiązujących planów, po zakończeniu trybu ich sporządzania.

Bez bilansowania terenów przyłączonych z dniem 1.01.2010r. (obejmujących tereny nie posiadające m.p.z.p. z wyłączeniem planu pod WOH), miasto posiadałoby plany miejscowe dla 3 299,3 ha, tj. 39,6% wszystkich terenów miejskich, a ok. 70% terenów wymagających m.p.z.p. (w granicach miasta do 31.12.2009 r.).

Stan planistyczny obrazuje dołączona mapka, zaś tabele nr 1 i nr 1a pozwalają na prześledzenie toku powstawania planów i wielkości powierzchni nimi objętych. Ilość sporządzonych i przyjętych planów i ich zmian świadczy o dużym zaangażowaniu oraz elastyczności władz gminy, które dostosowują w miarę możliwości ustalenia planów do projektów inwestorów, umożliwiając w ten sposób realizację oczekiwanych inwestycji.

Tabela nr 1 – Stan planistyczny miasta w okresie od 1.01.2007 r. do 30.06.2010 r.

Lp.	Uchwała	Pow. gminy (ha)	Powierzchnia gminy objęta planem									
			01.01.2007 r.		31.12.2007 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		20.06.2010 r.	
			ha	% (5:4)	ha	% (7:4)	ha	% (9:4)	ha	% (11:4)	ha	% (13:4)
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Nr XXI/149/95 z dnia 1 grudnia 1995 r.	8331	13,28	0,159	13,28	0,159	13,28	0,159	—	—	—	—
2.	Nr XXIX/273/96 z dnia 20 grudnia 1996 r.	8331	0,46	0,006	0,46	0,006	0,46	0,006	0,46	0,006	0,46	0,005
3.	Nr XXXII/320/97 z dnia 25 kwietnia 1997 r.	8331	13,06	0,157	13,06	0,157	13,06	0,157	13,06	0,157	13,06	0,133
4.	Nr XXXV/358/97 z dnia 5 września 1997 r.	8331	128,23	1,539	128,23	1,539	114,32	1,372	59,03	0,709	59,03	0,600
5.	Nr XXXVIII/395/97 z dnia 19 grudnia 1997 r.	8331	123,82	1,486	123,82	1,486	123,82	1,486	123,82	1,486	123,82	1,259
6.	Nr IV/48/99 z dnia 19 lutego 1999 r.	8331	1,68	0,020	1,68	0,020	1,68	0,020	1,68	0,020	1,68	0,017
7.	Nr XXIV/431/2001 z dnia 25 maja 2001 r.	8331	150,40	1,805	150,40	1,805	150,40	1,805	150,40	1,805	150,40	1,529
8.	Nr XXVIII/492/2001 z dnia 25 października 2001 r.	8331	191,67	2,301	191,67	2,301	191,67	2,301	—	—	—	—
9.	Nr XXXI/531/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r.	8331	0,58	0,007	0,58	0,007	0,58	0,007	0,58	0,007	0,58	0,006
10.	Nr XII/167/03 z dnia 29 grudnia 2003 r.	8331	349,13	4,191	349,13	4,191	—	—	—	—	—	—
11.	Nr XXI/321/04 z dnia 29 grudnia 2004 r.	8331	117,77	1,414	117,77	1,414	117,77	1,414	117,77	1,414	117,77	1,198
12.	Nr XXVI/397/2005 z dnia 9 czerwca 2005 r.	8331	123,37	1,481	123,37	1,481	123,37	1,481	123,37	1,481	113,52	1,155
13.	Nr XXX/487/2005 z dnia 24 listopada 2005 r.	8331	15,97	0,192	15,97	0,192	15,97	0,192	15,97	0,192	15,97	0,162
14.	Nr XXX/488/2005 z dnia 24 listopada 2005 r.	8331	120,27	1,444	120,27	1,444	120,27	1,444	120,27	1,444	120,27	1,223
15.	Nr XXX/489/2005 z dnia 24 listopada 2005 r.	8331	0,27	0,003	0,27	0,003	0,27	0,003	0,27	0,003	0,27	0,003
16.	Nr XXXI/500/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.	8331	253,34	3,041	253,34	3,041	253,34	3,041	252,99	3,037	252,99	2,573
17.	Nr X/80/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.	8331	—	—	387,67	4,653	387,67	4,653	387,67	4,653	387,67	3,942
18.	Nr XI/99/2007 z dnia 14 czerwca 2007 r.	8331	—	—	5,32	0,064	5,32	0,064	5,32	0,064	5,32	0,054
19.	Nr XV/152/2007 z dnia 25 października 2007 r.	8331	—	—	337,29	4,049	337,29	4,049	337,29	4,049	333,81	3,394
20.	Nr XVIII/183/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r.	8331	—	—	4,43	0,053	4,43	0,053	4,43	0,053	4,43	0,045
21.	Nr XXI/230/2008 z dnia 20 marca 2008 r.	8331	—	—	—	—	99,29	1,192	99,29	1,192	99,29	1,010
22.	Nr XXIII/257/2008 z dnia 29 maja 2008 r.	8331	—	—	—	—	13,91	0,167	13,91	0,167	13,91	0,141
23.	Nr XXVII/291/2008 z dnia 24 września 2008 r.	8331	—	—	—	—	349,13	4,191	349,13	4,191	342,37	3,481
24.	Nr XXXI/359/2009 z dnia 19 lutego 2009 r.	8331	—	—	—	—	—	—	55,29	0,664	55,29	0,562
25.	Nr XXXIV/410/2009 z dnia 28 maja 2009 r.	8331	—	—	—	—	—	—	13,28	0,159	13,28	0,135
26.	Nr XXXVII/429/2009 z dnia 25 czerwca 2009	8331	—	—	—	—	—	—	367,22	4,408	367,22	3,734
27.	Nr XXXVII/430/2009 z dnia 25 czerwca 2009	8331	—	—	—	—	—	—	191,67	2,301	191,67	1,949
28.	Nr XLV/539/2009 z dnia 17 grudnia 2009	8331	—	—	—	—	—	—	00,35	0,004	00,35	0,004
29.	Nr X/83/2007 z dnia 5 września 2007 r.	9834	—	—	—	—	—	—	—	—	15,00	0,153
30.	Nr XLVIII/561/2010 z dnia 25 lutego 2010 r.	9834	—	—	—	—	—	—	—	—	3,48	0,035
31.	Nr XLIX/583/2010 z dnia 25 marca 2010 r.	9834	—	—	—	—	—	—	—	—	9,85	0,100
32.	Nr LII/610/2010 z dnia 25 maja 2010 r.	9834	—	—	—	—	—	—	—	—	6,76	0,069
33.	Nr LV/658/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r.	9834	-	-	-	-	-	-	-	-	0,58	0,006
34.	Nr LV/659/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r.	9834	-	-	-	-	-	-	-	-	18,75	0,191
35.	Nr LV/660/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r.	9834	-	-	-	-	-	-	-	-	494,75	5,031
Łącznie			1603,30	19,245	2338,01	28,064	2437,30	29,256	2804,52	33,664	3314,27	33,703

3.2 Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

Wg stanu na dzień 30 czerwca 2010r. znaczny obszar terenów miejskich znalazł się w granicach 35 planów miejscowych, których powierzchnie opracowania są bardzo zróżnicowane (od 0,27 ha do prawie 500 ha).

Rada gminy przy podejmowaniu uchwały w sprawie oceny aktualności planów miejscowych bierze pod uwagę m.in. zgodność analizowanych poszczególnych planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to kolejne kryterium decydujące o aktualności aktów planistycznych gminy.

Należy zauważyć, że część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została utrzymana w mocy na podstawie dyspozycji art. 87 ust. 1 ww. ustawy, jako tych, które zostały uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. Zakres przedmiotowy tych aktów planistycznych jest w konsekwencji niepełny w stosunku do wymogów określonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. Nie zamieszczenie w planie określonej kategorii ustaleń, w związku z brakiem przepisów uzasadniających ich wprowadzenie, i idąca za tym lapidarność zapisów planów sporządzonych w trybie ustawy z 1994 r. skutkuje dużą skalą możliwości przy ich interpretacji na etapie wydawanych pozwoleń na budowę oraz nie gwarantuje ani zachowania ładu przestrzennego, ani realizacji polityki przestrzennej gminy. Plany te były i są sukcesywnie zmieniane, stąd ponad 27% złożonych wniosków w sprawie zmiany planu stała się bezprzedmiotowa.

Celem dostosowania „starych” planów miejscowych do wymogów ustawy z 2003 r. oraz oczekiwań mieszkańców i inwestorów, Rada Miejska podejmowała kolejne uchwały o przystąpieniu do zmiany obowiązujących planów dla terenów, gdzie występowało najwięcej problemów z zabudową i zagospodarowaniem. Zaktualizowano plany:

- 1) dla obszaru „Podgórna – Hibnera” Uchwałą Nr XXXIV/410/2009 z maja 2009 r.;
- 2) dla terenów Śródmieścia – Uchwałą Nr XXXVII/430/2009 z czerwca 2009 r.;
- 3) dla terenów Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej – Uchwałą Nr XXVII/291/2008 z września 2008 r. i Uchwałą Nr LII/610/2010 z dnia 25 maja 2010 r.;
- 4) dla terenów planu „Fałata - Gdańska – Piłsudskiego - Aleja Zawadzkiego – G.Chełmska”:
 - a. Uchwałą Nr XXIII/257/2008 z maja 2008 r. wprowadzono plan w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej,
 - b. Uchwałą Nr XXXI/359/2009 z lutego 2009 r. w rejonie „Gdańska – Rolna – Piłsudskiego-Orląt Lwowskich” .

Spośród 11 planów sporządzonych w trybie ustawy z 11 lipca 1994 r., które zachowały ważność po 31 grudnia 2003 r., jedynie dwa (z 2003 i 2004) posiadały zapisy spełniające wymogi art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pierwszy z nich (dla SZDI) został zmieniany w 2008 r. - celem rozszerzenia terenów przeznaczonych do zainwestowania i dostosowania wskaźników (wysokość, intensywność zabudowy) do potrzeb inwestycji produkcyjnych i usługowych, oraz w 2010 r. - celem umożliwienia podziałów terenu na mniejsze działki. Obecnie przeprowadzana jest niewielka obszarowo zmiana, wynikająca z konieczności umożliwienia realizacji konkretnej inwestycji (ZTPO).

Sporządzono plany, pod wskazane w Studium 4 lokalizacje WOH (pow. sprzedaży powyżej 2000 m²), przyjęte Uchwałami:

- 1) Nr XXVI/397/2005 z dnia 9 czerwca 2005 r. (w ramach planu „Wilkowo),
 - 2) Nr XXX/487/2005 z dnia 24 listopada 2005 r. (EMKA),
 - 3) Nr XI/99/2007 z dnia 14 czerwca 2007 r. (MACRO),
 - 4) Nr XXXI/359/2009 z dnia 19 lutego 2009 r. (w ramach zmiany planu „Gdańska- Piłsudskiego);
- oraz trzy zmiany planów, umożliwiające lokalizację i realizację konkretnych inwestycji:
- 5) Uchwałą Nr XLV/539/2009 zwiększono wskaźniki i parametry celem umożliwienia rozbudowy żłobka miejskiego;
 - 6) Uchwałą Nr XLVIII/561/2010 zmieniono ustalenia planu celem umożliwienia realizacji Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów przy ul. Słowiańskiej (jako jednego z możliwych wariantów lokalizacji obiektu);
 - 7) Uchwałą Nr XLIX/583/2010 umożliwiono lokalizację zbiornika retencyjnego (z możliwością wykorzystywania go na cele rekreacji czynnej i biernej wraz z otaczającym terenem),

Przeprowadzono również zmianę planu „Władysława IV – Batalionów Chłopskich”, jednak w granicach zmiany znalazła się tylko część obszaru ww. planu. Zmiana planu dla pozostałego obszaru będzie możliwa po wcześniejszej zmianie Studium, w którym zostanie m.in. określone nowe przeznaczenie dla terenów nieczynnej oczyszczalni ścieków.

Podsumowanie:

Należy uznać za nadal aktualne plany przyjęte uchwałami:

1. Uchwałą Nr XXI/321/04 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Rokosowo Północ w Koszalinie.
2. Uchwałą Nr XXX/487/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Władysława IV, Akademickiej, Staszica i Jana Pawła II w Koszalinie.
3. Uchwałą Nr XI/99/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Syrenki, Szczecińską, działką nr 135 w obrębie 9 położoną równolegle do linii kolejowej Koszalin – Kołobrzeg i działką nr 134 w obrębie 9.
4. Uchwałą Nr XXI/230/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicą Gdańską, granicą lasu komunalnego, ul. Słupską, ścianą lasu Góry Chełmskiej.
5. Uchwałą Nr XXIII/257/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej w Koszalinie).
6. Uchwałą Nr XXVII/291/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej w Koszalinie.
7. Uchwałą Nr XXXI/359/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gdańskiej, Rolnej, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Orłąt Lwowskich w Koszalinie.
8. Uchwałą Nr XXXIV/410/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkalno-usługowego Podgórna – Batalionów Chłopskich.
9. Uchwałą Nr X/83/2007 Rady Gminy w Będzinie z dnia 5 września 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino w obrębie ewidencyjnym Jamno,
10. Uchwałą Nr XLVIII/561/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej w Koszalinie,
11. Uchwałą Nr XLIX/583/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym część doliny rzeki Dzierżęcinki, zawartym między ulicą 4-go Marca, terenami wojskowymi wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, ulicą Ignacego Jana Paderewskiego i ulicą Sybiraków w Koszalinie.
12. Uchwałą Nr LII/610/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hipolita Cegielskiego, Mieszka I-go i Strefowej w Koszalinie.
13. Uchwałą Nr LV/658/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nieruchomości położonych przy ul. Gnieźnieńskiej 52 i 54 w Koszalinie.
14. Uchwałą Nr LV/659/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Al. Armii Krajowej oraz torami kolejowymi w Koszalinie.

Dla oceny aktualności obowiązujących planów przeprowadzono również analizę złożonych wniosków, zawartą w pkt 4.2 „Analiza wniosków o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.”

4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU.

4.1 Analiza rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę.

Art. 4. ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż ustalenie przeznaczenia terenu i określenie sposobów jego zainwestowania oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego następuje, w przypadku braku planu miejscowego, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przepisami w/w ustawy prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym (art.57 ust.2) oraz rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (art.67 ust.1).

Tabela nr 2 zawiera zestawienie wydanych w latach 2004 – 2008 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji odmownych.

Tabela Nr 2

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Decyzje o warunkach zabudowy	235	185	186	171	156	176
Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	95	89	72	60	50	43
Decyzje odmowne	7	12	6	9	12	1
DECYZJE wydane w tym odmowy..%	337 ~2 %	286 ~4 %	264 ~2 %	240 ~3,5 %	218 ~5,5 %	220 ~0,5%

Liczba wydawanych decyzji z roku na rok malała, co niewątpliwie powiązane było z sukcesywnym wchodzeniem w życie kolejnych planów zagospodarowania. Wyraźny spadek liczby wydanych decyzji odnotowano w 2005 r. (w którym uchwalono 4 plany dla obszaru ok.400ha), gdy ilość wydanych decyzji zmalała o 15%. W kolejnych latach procent wydanych decyzji nadal stopniowo malał, i w stosunku do roku poprzedzającego był za każdym razem niższy, odpowiednio o niecałe 8% w 2006 r., o ok. 9% w 2007 r. i kolejne niecałe 9% w 2008 r.

W 2009 r. jednak nie odnotowano dalszego spadku, mimo iż był to rok zdawałoby się niesprzyjający inwestycjom (kryzys gospodarczy). Liczba wydanych decyzji o wzięt wzrosła o ok. 13%, natomiast o 8% zmalała liczba wydanych pozwoleń na budowę.

Procentowy wskaźnik wydanych w poszczególnych latach tzw. „wzst” jest mało miarodajnym czynnikiem obrazującym wpływ planów na ilość wydawanych decyzji, pod uwagę należy wziąć również wzrost ruchu inwestycyjnego (patrz; liczba wydanych pozwoleń).

Liczba wydanych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej pozwoleń kształtowała się następująco:

2004 r.	718
2005 r.	652
2006 r.	645
2007 r.	770
2008 r.	819
2009 r.	752

Reasumując: w 2005 r. zmalała liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, jak również znacząco zmalała liczba decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast już w roku 2007 r. - przy dalszej tendencji spadkowej w przypadku decyzji ustalających

warunki zabudowy – wzrosła o ponad 19% liczba wydanych pozwoleń. Świadczy to o tym, iż wzrost ruchu inwestorskiego nie pociągnął za sobą konieczności zwiększenia liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (tych liczba bowiem zachowała do 2008 r. tendencję malejącą). Można z powyższego wnioskować, iż rolę „wzrost” zastąpiły wprowadzone w życie nowe plany miejscowe. Obszar objęty planami na koniec 2009 r. uległ ponad 2,5 - krotnemu zwiększeniu w porównaniu do stanu z końca grudnia 2004r. (od **13%** do ponad **33%**).

Niewielkim wahaniom podlegał w analizowanym okresie procentowy udział decyzji odmownych, który mieścił się w przedziale od 2 do 4 procent, zaś lekki wzrost procentowy w 2008 r. był wynikiem zarówno spadającej liczby wydanych decyzji, jak i dużego zainteresowaniem prywatnych inwestorów terenami „dziewiczymi” (bez „sąsiedztwa” i uzbrojenia). W wyniku złagodzenia stanowiska organu odnośnie wymaganego uzbrojenia i rozszerzenia tzw. „dobrosąsiedztwa” liczba decyzji odmownych zmalała w 2009 r. do ok.0,5%.

Odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu były uzasadnione przede wszystkim:

- niezgodnością z przepisami samej ustawy o pizp (np. wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego),
- niespełnienia jednego z 5 niezbędnych warunków do wydania decyzji, określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o pizp, a przede wszystkim:
 - braku sąsiedztwa w zakresie wnioskowanej funkcji (art. 61 ust.1 pkt 1),
 - braku możliwości uzbrojenia terenu (art. 61 ust.1 pkt 3),
 - rzadziej niezgodnością z przepisami odrębnymi (art.61 ust.1 pkt 5),

Podsumowanie

Generalnie brak planu miejscowego jest odczuwalny przede wszystkim na terenach południowych miasta, gdzie trudniej o zagospodarowanie drogą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ze względu na słabe jeszcze zainwestowanie obszaru oraz brak docelowego układu komunikacyjnego i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Dodatkowo występują zespoły działek, których wydłużony kształt oraz fakt, iż przylegają one krótszym bokiem do drogi, utrudnia ich racjonalne zagospodarowanie i zabudowę, pozostawiając znaczne tereny „odcięte” od drogi.

Drugim obszarem wymagającym jak najszybciej przystąpienia, po opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do sporządzania planów miejscowych są tereny północne – osiedle Jamno- Łabusz. Wg informacji uzyskanych z Urzędu Gminy Będzino liczba wydanych w 2009r. decyzji o wzięt wyniosła ok. 70.

4.2 Analiza wniosków o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

W okresie od stycznia 2005 r. do końca 2009 r. złożonych zostało ok. 100 wniosków w sprawie opracowania bądź zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych – w tym ok.20 wniosków dotyczących zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina. Tereny, stanowiące własności osób prywatnych, wskazane we wnioskach, zostały przeznaczone w Studium pod tereny usług publicznych (rozbudowa cmentarza na terenie S8.1) oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacji zorganizowanej (zielen parkowa publiczna lub prywatna na terenie E27.4). Wszystkie wnioski w sprawie zostały przekazane Wykonawcy zmiany Studium, do której przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXV/274/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 czerwca 2008 r. Po ich przeanalizowaniu zostały odpowiednio uwzględnione w projekcie nowego dokumentu studium.

Wśród wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planu miejscowego, realizacja wielu wymagałaby również (oprócz zmiany planu) zmiany Studium, w tym dla terenów zieleni naturalnej oraz obszarów przewidzianych pod obsługę komunikacyjną miasta. Bez weryfikacji polityki przestrzennej i dokonania przesądzeń odnośnie docelowego przebiegu dróg ekspresowych, podejmowanie działań w kierunku zmiany ustaleń planów (w tym zakresie) do proponowanego we wnioskach zagospodarowania jest bezcelowe – nie ma możliwości wprowadzenia zmian zgodnie z oczekiwaniami zainteresowanych.

Część wniosków w toku prac uznano za bezzasadne – to takie, dla których po dokładniejszym przeanalizowaniu treści wniosku i ustaleń planu miejscowego, obowiązującego na danym terenie, nie znaleziono niezgodności między proponowanym zainwestowaniem a ustaleniami planu.

Znaczna liczba złożonych wniosków (ponad 27%) stała się bezprzedmiotowa, gdyż przeprowadzono bądź przystąpiono do zmiany danego planu. Wnioski w sprawie zostały przekazane zespołom opracowującym projekt planu, a część z nich już została przeanalizowana i odpowiednio uwzględniona w „nowym” planie.

Najliczniejszą grupę stanowią nadal aktualne wnioski w sprawie zmiany planu (52% złożonych wniosków w sprawie planów), które dotyczą problematyki 9 planów spośród obowiązujących. Wśród powyższych wniosków 20% dotyczy „starych” planów, pozostałe 80% dotyczy 5 planów sporządzonych w trybie ustawy z 2003r., co związane jest przede wszystkim ze znaczną powierzchnią obszaru objętego ich ustaleniami.

Wnioski do „starych” planów złożono w następującej ilości:

- 1 wniosek do planu „Północ II”;
- 2 wnioski do planu „Kawi Łęg”;
- 4 wnioski do planu „Władysława IV - Batalionów Chłopskich”;
- 2 wnioski do planu „Piłsudskiego – Gdańska”.

O zmianę „nowych” planów wpłynęły 32 wnioski, z czego najwięcej (po 25%) dotyczyło planów „Władysława IV – Gdańska” i „Zwycięstwa – Piłsudskiego - Rokosowo Płn.”. Stosunkowo dużą ilość odnotowano (ok.17%) dla planu „Lubiatowo”, do którego wniesione wnioski dotyczą generalnie zmiany (podwyższenia) wysokości zabudowy i zmiany geometrii dachów na terenach otaczających Rezerwat „Jezioro Lubiatowskie” wraz z otuliną.

Dla pozostałych dwóch planów („Kościuszki-Piłsudskiego” i „Wilkowo”) wpłynęły odpowiednio: 1 i 4 wnioski.

Znacznie skromniejsza jest ilość wniosków (ok.18%) o sporządzenie planu. Najliczniejszą grupę wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego stanowią wnioski dotyczące obszarów południowych miasta – terenów z projektowaną dominującą funkcją „mieszkalnictwo”. Po wstępnych analizach i ustaleniach z Zarządem Dróg Krajowych i Autostrad możliwe byłoby podjęcie opracowywania projektu planu miejscowego, wymagałoby to jednak wcześniejszego rozstrzygnięcia i rozwiązania, w ramach zmiany Studium, systemu układu komunikacyjnego miasta.

5. WIELOLETNI RAMOWY PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

1. Przeprowadzone analizy potwierdziły dezaktualizację dokumentu Studium i potrzebę weryfikacji jego zapisów, przede wszystkim w zakresie: przyłączonych terenów Jamna i Łabusza, systemu komunikacyjnego i środowiska przyrodniczego, kierunków rozwoju dla poszczególnych jednostek strukturalno-przestrzennych miasta.
2. Celem sprawnej realizacji założeń Studium konieczne jest monitorowanie zachodzących zmian w uwarunkowaniach, budowanie bazy danych o mieście oraz umożliwianie koordynacji i spójności podejmowanych działań.
3. Podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem realizacji polityki przestrzennej jest plan miejscowy, dlatego należy dążyć do objęcia ustaleniami planów wszystkich obszarów przeznaczonych do zainwestowania.
4. Program sporządzania i uaktualnienia dokumentów planistycznych został określony w „Wieloletnim ramowym programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.”

Tabela nr 3:

Wieloletni ramowy program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do roku 2014, z perspektywą do 2017 r.

L.p.	Rodzaj dokumentu planistycznego	Obszar opracowania	Zakładany termin realizacji
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze położonym w Koszalinie między ul. Słowiańską a ogrodami działkowymi.	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do zmiany planu	grudzień 2010 r.
2.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina.	w granicach administracyjnych miasta	wrzesień 2010 r.
3.	M.p.z.p. obejmujący obszar dla potrzeb lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w Koszalinie	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu	wrzesień 2010 r.
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Henryka Jagoszewskiego.	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do zmiany planu	listopad 2010 r.
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Powstańców Wielkopolskich, Zwycięstwa, Krakusa i Wandy oraz terenem Szkoły Podstawowej nr 9 w Koszalinie.	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do zmiany planu	wrzesień 2010 r.
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej dla terenu "7P" .	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do zmiany planu	grudzień 2010 r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie ulic: Lechickiej, Szczecińskiej oraz Bohaterów Warszawy.	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu	luty 2011 r.
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicami: Janka Stawisińskiego, Gnieźnieńską, 4-go Marca a rz. Dzierżęcinką.	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu	2010 r. /2011 r.
9.	Zmiana m.p.z.p. obszaru między ulicami Fałata, Monte Cassino, Pileckiego, Piłsudskiego, Orłąt Lwowskich.	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu	2011
10.	Zmiana m.p.z.p. w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowo Północ w Koszalinie.	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do zmiany planu	2010/2011
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru między ulicą Władysława IV go, osiedlem Unii Europejskiej, doliną rzeki Dzierżęcinki i torami kolejowymi w Koszalinie.	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu	2011/2012
12.	Zmiana m.p.z.p. „Śródmieście”	zgodnie z podjętą uchwałą o przystąpieniu do zmiany planu	2010/2011

13.	Zmiana m.p.z.p. dla obszaru pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej: - część zachodnia, - część wschodnia.	teren objęty Uchwałą Nr XV/152/2007	2010/2013
14.	Zmiana m.p.z.p. „Zwycięstwa-Piłsudskiego”: - część zachodnia, - część wschodnia.	teren objęty Uchwałą Nr XXX/488/2005	2011-2013r.
15.	Zmiana m.p.z.p. „Władysława IV - Gdańska” – „Gdańska-Staszica” – „Staszica – Władysława IV” – „Gdańska – Langego” – „Fałata – Władysława IV”	teren objęty Uchwałą Nr XXXI/500/2005	2012-2014 r.
16.	Zmiana miejscowego planu „Kawi łąg”	teren objęty Uchwałą Nr IV/48/99	2012
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic J. Stawisińskiego -Wojska Polskiego.	Obszary wg Studium E.10 i E.10.1	2012-2013r.
18.	Zmiana m.p.z.p. „Wilkowo” : - część zachodnia, - część wschodnia.	teren objęty Uchwałą nr XXVI/397/2005	2011 - 2013
Plany i ich zamiany, które wymagają wprowadzenia nowego Studium			
19.	Zmiana m.p.z.p. „Władysława IV-Batalionów Chłopskich	Obszar N12 i N13 wg Studium	2012-2014r.
20.	Zmiana m.p.z.p. osiedla „Północ II”	Teren objęty Uchwałą Nr XXXVIII/395/97	2013-2015r.
21.	Miejscowe plany rejonów południowych miasta (Sarzyno)*	Obszary S16,S7,S8 wg Studium	2013-2015r.
22.	Miejscowe plany rejonów zachodnich miasta *	Obszar W9 i W8 wg Studium	2013-2015r.
23.	Miejscowe plany dla stref północnych miasta *	Obszary N5-N7 oraz N10-N11 wg Studium	2015-2017r.
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jamna	Teren obrębu Jamno	2012-2015 r.
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łabusza	Teren obrębu Łabusz	2012-2015 r.

* - plany miejscowe opracowane zgodnie z nowo opracowanym Studium, dla których granice opracowania zostaną określone w oparciu o jego ustalenia.

UWAGA:

Kolejność ustalona w tabeli wg poszczególnych pozycji nie jest kolejnością opracowywania poszczególnych planów. Wieloletni ramowy program prac planistycznych może ulegać modyfikacjom w miarę potrzeb władz gminy i jej mieszkańców. Szczegółowo zakres prac planistycznych zostanie określony każdorazowo w rocznym harmonogramie prac Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.