

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 293).

Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/703/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich – Bukowa” w Koszalinie, zainicjowana została procedura zmierzająca do zmiany ustaleń dwóch planów miejscowych:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich” w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXIV/320/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 października 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 16 listopada 2016 r. poz. 4383), zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/562/2017 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV - Śniadeckich” w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 25 stycznia 2018 r. poz. 547),
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Wąwozowej w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXXV/535/2013 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 września 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 października 2013 r. poz. 3504).

Uchwała inicjująca została poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. Analiza została przeprowadzona w kontekście merytorycznej treści złożonych wniosków o zmianę planu, aktualnego stanu planistycznego, ustaleń Studium i możliwości wprowadzenia wnioskowanych zmian. W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono możliwość i celowość dokonania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich” w zakresie:

- 1) wyłączenia części terenu z pasa drogi publicznej, oznaczonej w planie symbolem „40KDD”, i jego przeznaczenia pod zieleń urządzoną, na której planowane jest zlokalizowanie pomnika Czesława Niemena;
- 2) regulacji przebiegu linii rozgraniczających tereny elementarne lub wyodrębnienia terenu infrastruktury technicznej w celu realizacji pojemników półpodziemnych na odpady komunalne na obszarach, na których zgodnie z obowiązującym planem nie dopuszcza się ich lokalizacji. Realizacja pojemników półpodziemnych stanowi element programu modernizacji osiedla oraz projektu realizowanego przez miasto Koszalin przy dofinansowaniu Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

Ponadto w toku analizy poprzedzającej przystąpienie do sporządzania planu zauważono potrzebę włączenia do procedury planistycznej obszaru, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Wąwozowej, ze względu na nierozzerwalne połączenie komunikacyjne i infrastrukturalne z pozostałą częścią terenu objętego sporządzaniem planu.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Prezydent Miasta Koszalina sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając założenia uchwały inicjującej oraz wnioski organów opiniujących i uzgadniających, zgodnie z zapisami studium i przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres merytoryczny planu obejmuje ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zieleń urządzoną i objętą formami ochrony przyrody oraz obsługę komunikacyjną, w tym tereny obsługi komunikacji zbiorowej i infrastruktury technicznej.

Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla poszczególnych terenów elementarnych oraz ustalenia §5 ustaleń ogólnych projektu uchwały, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury z poszanowaniem istniejących zasad zagospodarowania terenu, walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ustalenia te ważono zarówno pod względem interesu prywatnego jak i publicznego, walorów ekonomicznych i prawa własności.

W § 6 projektu planu uwzględniono wymagania organów uzgadniających i opiniujących z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady kształtowania krajobrazu. Szczególną uwagę zwrócono na ustalenie zasad ochrony zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe” wraz z otuliną oraz pomników przyrody ożywionej lokalizowanych na terenie elementarnym „F8ZP” zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przyrody oraz wymaganiami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Na terenie elementarnym „F7UK” zlokalizowany jest budynek kościoła wraz z przyległymi zabudowaniami, który ze względu na walory architektoniczne i urbanistyczne uznany został za dobro kultury współczesnej. W celu ochrony wartościowych cech zabudowy kościoła w §7 ustalono nakaz utrzymania cech bryły, kompozycji i detalu elewacji oraz utrzymanie geometrii i rodzaju pokrycia dachu.

W §8 ustalającym ogólne zasady kształtowania przestrzeni publicznych nakazano m.in. zagospodarowanie terenów publicznych, w tym terenów dróg publicznych, komunikacji zbiorowej, zieleni publicznej oraz budynków usług publicznych, bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. Ustalenia z zakresu dostępności przestrzeni publicznych oraz zasady jej kształtowania zapisane w §8 gwarantują uwzględnienie potrzeb interesu publicznego. W §10 na terenach zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej nakazano realizację miejsc postojowych dla osób wyposażonych w kartę parkingową w ilości obliczonej wg ustalonego wskaźnika. Treść §8 i §14 spełnia wymagania „uniwersalnego projektowania”, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696).

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na warunki życia i zdrowie ludzi, co stwierdził w swojej opinii Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie. W §14 zawarto ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

Ustalenia §11 uwzględniają zasady rozwoju sieci infrastruktury technicznej, jej powiązania z układem zewnętrznym oraz parametry projektowanych sieci przy czym ustalenia w tym zakresie nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych w obszarze objętym planem.

Na obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i ochronie przyrody, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe, tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów, rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji, obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, tereny inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, pomniki zagłady i tereny zamknięte, obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na etapie sporządzania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa poprzez obwieszczenia i ogłoszenia zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu i na tablicach informacyjnych w siedzibie Urzędu Miejskiego zawiadamiające kolejno o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, o możliwości składania wniosków, o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu - dwukrotnie, przeprowadzeniu dyskusji publicznych i możliwości składania uwag, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Prezydent rozstrzygając o uwzględnieniu wniosków i uwag ważył interes publiczny i interesy prywatne, mając na uwadze prawo własności, ale także ochronę interesów publicznych przez kształtowanie w sposób zrównoważony zasad zagospodarowania terenu wynikający z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Zgodnie z procedurą określoną art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa – stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.). W ramach powyższej procedury opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza wykazała, iż teren objęty projektem planu poddany został antropogenicznym przekształceniom środowiska przyrodniczego. Realizacja ustaleń uchwały, wynikająca z wprowadzonych regulacji, nie spowoduje znaczących zmian w środowisku przyrodniczym analizowanego obszaru. Typowe i nieuniknione przekształcenia środowiska przyrodniczego na przedmiotowym obszarze zachodzą w związku z realizacją ustaleń obowiązującego planu. Główne zagrożenia środowiska – hałas i zanieczyszczenie powietrza, są generowane przez komunikację samochodową. W celu ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko, w projekcie planu zawarto ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej oraz określono zasady ochrony środowiska i przyrody. Analiza skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu będzie przeprowadzana zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w zakresie kontroli stanu środowiska w ramach państwowego systemu monitoringu środowiska. Oddziaływania na środowisko, wynikające z realizacji ustaleń planu, będą miały zasięg lokalny. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięte zostały pod uwagę wnioski instytucji i jednostek branżowych wskazanych przez ustawodawcę oraz przepisy odrębne. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, która dwukrotnie negatywnie oceniła kierunek zmian w zagospodarowaniu terenu objętego planem.

W trakcie procedury planistycznej projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

W dniu 21.08.2019 r. Prezydent Miasta Koszalina ogłosił w miejscowej prasie, przez obwieszczenia na tablicach informacyjnych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie o miejscu i terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich - Bukowa” w Koszalinie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami, a także o miejscu, terminie i formie składania uwag do projektu planu. Projekt zmiany planu wraz z prognozą w okresie od 29.08.2019 r. do 26.09.2019 r. był wyłożony do publicznego wglądu.

W dniu 23.09.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań planistycznych przyjętych w projekcie planu, podczas której poruszono zagadnienia dotyczące uporządkowania linii rozgraniczających terenów elementarnych, graniczących z pasem drogowym oznaczonym symbolem „01KDZ”, oraz zagadnień ochrony akustycznej terenów przeznaczonych pod usługi, w tym usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko w szczególności terenu oznaczonego symbolem „D2U/MN”. W wyniku wprowadzonych zmian do projektu planu wynikających z uwzględnienia złożonych uwag, w tym zmiany przebiegu granic i klas niektórych terenów dróg publicznych, ponowiono procedurę uzgodnienia projektu w niezbędnym zakresie. W zakresie sposobu zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego wystąpiono o uzgodnienie projektu planu z zarządcą drogi. W zakresie zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym wystąpiono o uzgodnienie projektu planu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego (nowela Dz.U. 2019 r. poz. 1815)

Prezydent uwzględnił wymagania organów uzgadniających przez wprowadzenie stosowych ustaleń w treści projektu uchwały i w dniu 05.12.2019 r. podał do publicznej wiadomości o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, o możliwości zapoznania się z projektem, oraz składania uwag i terminie przeprowadzenia dyskusji publicznej. W dniu 13.01.2020 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Podczas dyskusji publicznej zgłoszona została jedna uwaga dotycząca terenu elementarnego oznaczonego symbolem „E20MW” w zakresie sposobu

pomiaru wysokości budynków tj. skreślenia ograniczenia wysokości do 4 kondygnacji i pozostawienia wymogu spełnienia wysokości wyłącznie w „metrach”, podobnie jak jest to na terenach sąsiednich.

Ze złożonych uwag, podczas obydwu etapów wyłożenia projektu planu, Prezydent Miasta Koszalina uwzględnił te uwagi, które nie naruszały potrzeb interesu publicznego, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz były zgodne z obowiązującymi przepisami.

Uwagi nie uwzględnione przez Prezydenta dotyczyły m.in.: zniesienia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, zmiany ustaleń z zakresu dopuszczalnych wartości oddziaływania na środowisko dla wybranych terenów elementarnych, lokalizacji pomnika na terenie otuliny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”, zwiększenia o 25% wskaźnika powierzchni zabudowy, zwiększenia intensywności zabudowy i wysokości budynków na terenie „B6MW,U”, zmiany w zakresie zasad zaopatrzenia w wodę dla jednego terenu elementarnego.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32. ust. 1 ustawy

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Koszalina dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Koszalina. W dniu 30 października 2014 r. Rada Miejska w Koszalinie podjęła uchwałę Nr XLIX/709/2014 w sprawie przyjęcia oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Koszalina. Analiza, stanowiąca załącznik do wyżej wymienionej uchwały, obejmuje przedmiotowy teren – tabela nr 3 pkt 7. W Wieloletnim ramowym programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2014 - 2016, z perspektywą do 2018 r., wskazano termin podjęcia prac planistycznych nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV – Gdańska” z podziałem na cztery etapy i obszary. Niniejsza uchwała realizuje pierwszy z czterech etapów procesu planistycznego, którego celem jest aktualizacja planu miejscowego w obszarze „Władysława IV – Gdańska”.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego projektu planu Prezydent zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy przekazał Radzie Miejskiej w Koszalinie wyniki analiz, o których mowa w pkt 1 tego artykułu. W dniu 15 października 2018 r. Rada Miejska w Koszalinie przyjęła uchwałę Nr XLIX/724/2018 w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Koszalina.

Zgodnie z tabelą 3 pkt 1 do uchwały z dnia 5.10.2018 r. Wieloletni ramowy program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2019 - 2022 przewiduje realizację uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich – Bukowa” w Koszalinie w latach 2018 -2020. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32. ust. 1 ustawy. Ustalenia projektu planu uwzględniają zasadę uniwersalnego projektowania (ust. I niniejszego uzasadnienia), o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2019 r., poz. 1696).

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W ramach procedury sporządzania planu wykonana została prognoza finansowa wpływu realizacji ustaleń planu na finanse publiczne gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona została z uwzględnieniem wpływów z podatku od nieruchomości oraz innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami gminy, a także wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy.

W prognozie stwierdzono, iż zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu terenów elementarnych wprowadzone niniejszą uchwałą nie posiadają istotnego wpływu na dochody własne gminy – tj. nie powodują zmiany wpływów z tytułu opłat adiacenckich w związku z podziałem i uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną, nie powodują zmiany wpływów z tytułu opłat planistycznych. Ponadto uchwalenie planu wiąże się z mało istotną zmianą wpływów z tytułu ewentualnej sprzedaży gruntów z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania działek istniejących wzdłuż ul. Władysława IV oraz z tytułu podatku

od nieruchomości. Jednocześnie zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu terenów elementarnych, wprowadzone niniejszą uchwałą, generują istotne koszty związane z budową parkingu na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „A29KS” o pow. 0,3939 ha, inwestycji realizowanej zgodnie ze Zmianą Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Koszalina na lata 2019-2033 (Uchwała Nr XLVII/696/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 września 2018 r.).

Wynik finansowy związany z przyjęciem niniejszej uchwały jest ujemny i wynosi - 1 181 900,00 zł.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z narzędzi sterowania rozwojem przestrzennym miasta. Tak rozumiany charakter planu powinien znaleźć swoje odzwierciedlenie w prognozie skutków finansowych jego uchwalenia. Jednakże wynik finansowy nie powinien być jedynym kryterium brany pod uwagę przy podejmowaniu uchwały. Planowanie przestrzenne nie służy wyłącznie pobudzaniu gospodarki ale ma wiele innych zadań do spełnienia, m.in. tworzenie w sposób uporządkowany i uwzględniający zrównoważony rozwój przestrzeni miejskiej, jaką jest osiedle mieszkaniowe.

IV. Podsumowanie

Projekt planu miejscowego realizuje postanowienia uchwały inicjującej, wprowadza ustalenia umożliwiające realizację celów wskazanych we wnioskach o sporządzenie zmiany planu oraz wniosków i uwag złożonych w czasie trwania procedury planistycznej. Projekt planu reguluje zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zieleni urządzonej i objętą formami ochrony przyrody oraz obsługę komunikacyjną, w tym tereny obsługi komunikacji zbiorowej i infrastruktury technicznej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 i 16 ust. 2 oraz procedurą planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętym Uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. Uchwalenie planu umożliwi zagospodarowanie terenów położonych w jego granicach zgodnie z potrzebami poszczególnych właścicieli działek z poszanowaniem interesu publicznego i zachowaniem ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy.