

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Podjęta przez Radę Miejską w Koszalinie Uchwała Nr XLVIII/706/2018 z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie zainicjowała procedurę planistyczną sporządzania planu dla obszaru o pow. 55,9941 ha, położonego w północno – wschodniej części Koszalina w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego Góry Chełmskiej. W wyniku realizacji ww. uchwały został sporządzony projekt planu miejscowego wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z kierunkami rozwoju ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami (zwanym dalej Studium), przyjętym Uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., obszar opracowanego projektu planu położony jest w granicach jednostek planistycznych: E.03a.ZL, E.09a.U, E.20.MW/MN, E.09b.U, E.04d.MW, 019 KDL i 20.KDL.

Obszar zmiany planu obejmuje tereny przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną intensywną i ekstensywną, zabudowę usługową w szczególności usługi zdrowia, drogi publiczne, infrastrukturę techniczną.

Celem wskazanych w projekcie miejscowego planu rozwiązań planistycznych jest uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, wskazanie w obszarze planu lokalizacji terenów zieleni urządzonej oraz wskazanie nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Projekt planu uwzględnia wyodrębnienie terenów przestrzeni publicznych niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców. Ponadto projekt planu reguluje docelowy układ komunikacyjny oparty o istniejące ulice, w tym ulice wymagające zawężenia dotychczasowego pasa drogowego i związany z nim układ infrastruktury technicznej. Wprowadzono również nowe drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne na terenie przeznaczonym pod budowę niezrealizowanego szpitala. Procedura formalno-prawna sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

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

Na podstawie uchwały intencyjnej sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodny z zapisami Studium i przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, uwzględniający wymogi wynikające z art. 1 ust. 2- 4 Ustawy, w zakresie:

- **pkt 1 i 2** - wymagań ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, poprzez ustalenie w § 5 „zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu”, w tym określenie m.in.: maksymalnej wysokości obiektów oraz geometrii dachów, a także poprzez szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych dotyczące ich przeznaczenia, linii

rozgraniczających tereny, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy. Ustalenia planu zakładają utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w skali i charakterze wpisującym się w architekturę lokalną i topografię terenu oraz nie naruszają równowagi poszczególnych elementów krajobrazu lokalnego;

- **pkt 3** - wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych leśnych - poprzez ustalenia zawarte w § 6 w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, terenów pod zabudowę o powierzchni ponad 4 ha) oraz poprzez ustalenie klasyfikacji terenów pod kątem ich ochrony akustycznej, nakaz zachowania wartościowego drzewostanu, terenów lasów (ZL) oraz określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach elementarnych, nakaz zamknięcia studni głębinowych na terenie po budowie szpitala przy ul. Słonecznej;

- **pkt 4** - wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez ustalenia zawarte w § 10, w których między innymi ustalono wymagania dla strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, którą wniesiono na rysunku planu, oznaczono graficznie zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, ustalenia szczegółowe dla terenów, na których się znajdują, określają zasady ich ochrony i możliwości ich przystosowania do aktualnych potrzeb, są to budynki na terenie szpitala wojewódzkiego oraz na terenie byłego szpitala psychiatrycznego przy ul. Słonecznej;

- **pkt 5** - wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez odwołanie się do przepisów obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej w § 13, oraz poprzez zapewnienie swobodnego dostępu dla osób niepełnosprawnych do terenów przestrzeni publicznych, poprzez wprowadzenie zasad zapewniających miejsca postojowe dla osób wyposażonych w kartę parkingową, oraz poprzez wyznaczenie terenów pod usługi zdrowia (UZ) w tym wyznaczenie lądowiska dla helikopterów ratownictwa medycznego;

- **pkt 6 i 7** - walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności - poprzez: utrzymanie i kontynuację na terenach planu funkcji mieszkaniowych, usługowych, w szczególności zdrowia, wykorzystanie istniejącego układu infrastruktury technicznej, wyznaczenie terenów komunikacji publicznej z maksymalnym wykorzystaniem nieruchomości gminnych, ochronę istniejących walorów krajobrazowych przedmiotowego obszaru. Tereny rozwoju zabudowy zostaną zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną miasta ;

- **pkt 8** - potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze nie ma terenów i obiektów, które służyłyby obronności i bezpieczeństwu państwa, projekt planu został przesłany do odpowiednich organów celem uzgodnienia i takie uzyskał, w związku z powyższym plan miejscowy zaspokaja potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- **pkt 9** - potrzeb interesu publicznego - poprzez wydzielenie i kształtowanie przestrzeni obszarów publicznych, komunikacji publicznej i zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów elementarnych;

- **pkt 10** - potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - poprzez określenie w § 9 ustaleń ogólnych zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów elementarnych;

- **pkt 11 i 12** - zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej - poprzez prowadzenie trybu formalno-prawnego projektu planu zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r.

o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Sporządzając projekt planu zapewniono udział społeczeństwa w procedurze, informując mieszkańców - poprzez obwieszczenia i ogłoszenia w prasie i na stronie internetowej oraz na tablicach ogłoszeń urzędu - o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, o możliwości składania wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej i możliwości składania uwag.

Projekt planu po uzyskaniu zgody na „odlesienie” od Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego terenu wokół byłego szpitala psychiatrycznego, uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 07.09.2020 r. do 06.10.2020 r. W dniu 28 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Do projektu miejscowego planu, w ustalonym terminie tj. do 20 października 2020 r. złożono 4 pisma z uwagami. Wykaz uwag stanowi integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

W wyniku uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Koszalina zgłoszonych uwag do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wprowadzono w projekcie planu zmiany, które nie wymagały ponownego opiniowania i uzgadniania, lecz ze względu na rodzaj i zakres zmian, projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu. Do drugiego wyłożenia projektu planu, które odbyło się w dniach od 28.01.2021 r. do 26.02.2021 r. w terminie do 12 marca 2021 r. uwagi nie wpłynęły. O wyżej wymienionych terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) i przez ogłoszenia w lokalnej prasie.

Zmiany, które wprowadzono do projektu planu w wyniku uwzględnienia przez Prezydenta Miasta uwag polegały na:

- zmianie przeznaczenia terenu **31U**, położonego między ulicami M. Karłowicza, a T. Chałubińskiego o przeznaczeniu pod usługi nieuciążliwe - na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową nieuciążliwą. W związku z powyższym zmieniono dla tego terenu symbol na **31MW/U** i zapisano właściwe ustalenia;

- innym podziale terenu elementarnego oznaczonego w pierwotnym projekcie planu symbolem 48MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) w ten sposób, że inaczej rozgraniczono sąsiadujące ze sobą tereny elementarne **43MN i 48MN** przesuwając granicę między terenami o 5 m i powiększając o tą szerokość teren 43MN. Dzięki temu stworzono możliwość bezprzetargowego nabycia terenu miejskiego po odpowiednim podziale sąsiadujących działek z działkami położonymi przy ulicy Zorzy 1-17. Pozostałą część terenu 48MN podzielono na trzy tereny elementarne: 48MN i 73MN o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz 09KDW o przeznaczeniu drogę wewnętrzną obsługującą tereny 48MN i 73MN.

Nie uwzględniono uwag, które dotyczyły:

- ustaleń dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 31U w zakresie wprowadzenia dodatkowych definicji pojęć do planu. Nie wprowadza się definicji pojęć istniejących w obiegu prawnym,

- odsunięcia od działki nr 689/59 nieprzekraczalnej linii zabudowy na pierwotnym terenie 48MN – do granicy między działkami 689/1 i 710,

- utworzenia na pierwotnym terenie 48MN drogi wzdłuż docelowych działek właścicieli nieruchomości,

- umożliwienia nabycia terenu z działek miejskich na pierwotnym terenie 48MN po granicy dotychczas istniejących ogrodzeń, które właściciele nieruchomości położonych przy ul. Zorzy 1 – 17 postawili na działkach miejskich;

- **pkt 13** - zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez wskazanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej jako źródła zaopatrzenia w wodę, zgodnie z kierunkami rozwoju infrastruktury ustalonymi w Studium, w którym stwierdzono: „...stworzenie możliwości do korzystania ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę 100% mieszkańców ...”

oraz: „W istniejącym systemie zaopatrzenia w wodę istnieją rezerwy w produkcji wody...”, ponadto istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

Sporządzając projekt planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy.

Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszarów objętych planem miejscowym zarówno kontynuuje istniejące zagospodarowanie i użytkowanie oraz określa planistyczne ramy przyszłego użytkowania zgodnego z kierunkami wyznaczonymi w Studium. Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobów zagospodarowania oraz korzystania z terenu Prezydent Miasta Koszalina ważył interes publiczny i interesy prywatne wyrażone w postaci zgłoszonych wniosków oraz uwag do projektu planu miejscowego. W wyniku przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, po uwzględnieniu różnorodnych wymogów oraz rozpatrzeniu zgłoszonych wniosków i uwag, Prezydent Miasta Koszalina określił w planie miejscowym zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego oraz kierunki zmian sposobu zagospodarowania terenów, które chronią własność prywatną przy jednoczesnym uwzględnieniu interesu publicznego.

W zakresie art. 1 ust. 4 ustawy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) planowanie przestrzeni pod kątem optymalizacji transportochłonności - planowane tereny pod zabudowę wytyczono zgodnie ze Studium, które przewiduje układ drogowy opierający się głównie na istniejących ciągach komunikacji, obsługujących cały obszar planu miejscowego. Realizacja planu miejscowego nie spowoduje wzrostu zapotrzebowania na transport ponad poziom zakładany w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami. Podstawą rozwoju zabudowy będzie istniejąca bądź realizowana w przyszłości infrastruktura techniczna, która zgodnie z planem miejscowym powstanie przede wszystkim w pasach dróg publicznych;
- 2) zapewnienie możliwości obsługi obszaru planu z wykorzystaniem transportu publicznego jako podstawowego środka transportu – ulice Tytusa Chałubińskiego, Karłowicza w przyszłości Słoneczna o klasie lokalnej są rozwiązane w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji miejskiej;
- 3) rozwiązania przestrzenne ułatwiające poruszanie się pieszych i rowerzystów – wyznaczenie głównych tras rowerowych oraz zagwarantowanie ruchu pieszego w pasach drogowych i innych ciągach komunikacyjnych przeznaczonych pod realizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
- 4) lokalizowanie nowej zabudowy w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie terenów już zainwestowanych pod budownictwo mieszkaniowe, w ramach rozbudowy terenów zurbanizowanych części osiedla Jedliny – uzupełnienie istniejącej i kształtującej się struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla, obejmującej tereny możliwe do uzbrojenia poprzez budowę i rozbudowę sieci infrastruktury miejskiej.

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 dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Koszalina. W dniu 15 października 2018 r. Rada Miejska w Koszalinie podjęła uchwałę Nr XLIX/724/2018 w sprawie przyjęcia dokumentu pn. „Ocena aktualności studium i planów miejscowych miasta Koszalina”. W przyjętym dokumencie, w tabeli nr 3 zawierającej „Wieloletni ramowy program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2019 - 2022, pod poz. 4 ujęty został zamiar sporządzenia „planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka

Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie”.

Zakładany termin opracowania planu w latach 2018 – 2020 uległ przesunięciu w związku z przedłużającym się okresem uzyskania zgody od Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego na przeznaczenie gruntów leśnych, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, na cele nieleśne w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie.

Opracowanie planu zostało zaprogramowane i zrealizowane zgodnie z wynikami analiz, o których mowa w art. 32. ust. 1 ustawy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania wiązać się będzie z koniecznością wydatkowania kwoty ok. 4,5 mln zł na rozwój infrastruktury oraz kwoty ok. 530 tys. zł na wykup gruntów. Wiąże się to z tym, że na terenach należących do osób fizycznych oraz do Województwa Zachodniopomorskiego powstanie nowa sieć dróg publicznych do wykupienia i uzbrojenia przez Miasto. Miasto natomiast będzie mogło sprzedać grunty właścicielom sąsiednich nieruchomości po zawężeniu pasów drogowych ulicy Słonecznej oraz fragmentów ulicy Tytusa Chałubińskiego o szacunkowej wartości ok. 352 tys. zł oraz działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach elementarnych 48 MN i 73 MN. W dłuższej perspektywie czasowej, kiedy zasób miejskich gruntów inwestycyjnych zostanie sprywatyzowany, a wolne tereny docelowo zagospodarowane i zabudowane, baza podatkowa podatku od nieruchomości wzrośnie, co przełoży się na wzrost dochodów własnych budżetu Miasta.

Podsumowanie

Projekt planu w procedurze opiniowania i uzgadniania uzyskał stanowiska organów, w tym m.in.:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie -- pozytywne,
- 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie - pozytywne,
- 3) Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego – pozytywne,
- 4) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – pozytywne,
- 5) Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie – pozytywne z uwagami, z których część nie uwzględniono, nie pozbawiono klasy dróg gminnych, ponieważ dotychczasowe drogi publiczne o kategorii gminnej nie mogą zostać jej pozbawione, dlatego pozostawiono je jako publiczne klasy dojazdowej. Nie poszerzono nowych, planowanych dróg dojazdowych do 14 m, pozostawiono szerokość pasa drogowego 12 m,
- 6) do sporządzanego projektu planu wprowadzono zmiany polegające na nieznacznym obniżeniu wskaźników urbanistycznych, wynikające z negatywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz ustosunkowano się w załączniku do niniejszego podsumowania do uwag i zastrzeżeń zawartych w opinii.

Sporządzony projekt planu jest zgodny ze Studium i obowiązującymi przepisami. Przyjęcie planu pozwoli na realizację licznych wniosków właścicieli gruntów, które wpłynęły przed podjęciem prac nad jego sporządzaniem i umożliwi zagospodarowanie zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców Koszalina. Niniejszy plan zapewni zrównoważony rozwój tego obszaru miasta przy jego optymalnym zainwestowaniu.

Załącznik: Odpowiedź na uwagi i zarzuty zawarte w opinii MKUA.

Zawarta w dokumentacji prac planistycznych.

Zastępca Prezydenta

Wojciech Kosprzyk
KIEROWNIK

Referatu Planowania Przestrzennego

17.03.2021
mgr inż. arch. Anna Józefowicz

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński

CHITEKTURY I

17.03.21

GŁÓWNY SPECJALISTA
17.03.2021
mgr inż. arch. Witold Korpiński
Z.O.I.A. nr ZP-0297

PREZYDENT MIĘSTA

PROF. DR HENRYK

KIPRONIUK
Kierownik Biura

PROF. DR HENRYK