

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części osiedla Unii Europejskiej w Koszalinie

sporządzono zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Unii Europejskiej w Koszalinie został sporządzony zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym w uchwale Nr XII/241/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 listopada 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Unii Europejskiej w Koszalinie.

Granice sporządzanego planu miejscowego obejmują swoim zasięgiem teren o powierzchni 149,0595 ha, w przeważającej części zabudowany. Obszar opracowania obejmuje zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, o zróżnicowanych formach i intensywności zabudowy. Uzupełnieniem dla zabudowy mieszkaniowej są obiekty usługowe, tereny rekreacyjno-sportowe i zieleni urządzonej oraz tereny zieleni naturalnej.

Podjęcie uchwały inicjującej zmianę planu miejscowego poprzedzone zostało analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium. Analiza została przeprowadzona w kontekście wniosków złożonych o zmianę planu.

Analiza wniosków o sporządzenie zmiany planu, aktualności zapisów obowiązującego od ponad 20 lat planu względem obowiązujących obecnie przepisów wykazała konieczność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w granicach określonych w uchwale inicjującej. Ponadto analiza przewidywanych zmian w planie tj. wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową, w tym pod zabudowę usług handlu o powierzchni ponad 2000m², uporządkowanie układu drogowego i klasy dróg w kontekście ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, wykazała, iż zmiana zapisów planu nie naruszy zasady spójności obu dokumentów planistycznych.

Zgodnie ze 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. obszar zmiany planu miejscowego znajduje się w jednostkach planistycznych: N.10a.MN, N.10b.MN, N.11.MW/MN, N.12c.U, 006.KD.Z, 007.KD.Z ,013.KD.L, N07a.ZP, N.07c.ZP, dla których określono poniższe kierunki rozwoju:

N.10a.MN, N.10b.MN - Funkcja dominująca: mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej Funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi typu podstawowego
N.11MW/MN- Funkcja dominująca: mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej Funkcje uzupełniające: usługi typu podstawowego, usługi nieuciążliwe
N.12c.U- Funkcja dominująca: ulica zbiorcza : usługi, w tym usługi ogólnomiejskie; w jednostce N.12c.U dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² z zakazem lokalizacji galerii handlowych Funkcje uzupełniające: produkcja rzemieślnicza, magazyny, składy, hurtownie, istniejące w jednostce N.12a.U usługi uciążliwe, budynki i lokale mieszkalne do zachowania, obsługa transportu drogowego,

w jednostce N.12b.U dopuszcza się lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów
N.07a.ZP , N.07c.ZP – Funkcja dominująca: zieleń parkowa – obszary przestrzeni publicznej Funkcje uzupełniające: zieleń naturalna, rekreacja – główny ciąg pieszo-rowerowy penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, towarzyszące usługi, jak: gastronomia, w jednostce N.07a.ZP istniejące ogrody działkowe z dostępem publicznym do głównych ciągów komunikacyjnych, w jednostce N.07e.ZP dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną
006.KD.Z – Funkcja dominująca: ulica główna pełniąca funkcję obwodnicy śródmiejskiej Funkcje uzupełniające: do czasu realizacji drogi ekspresowej 001.KD.S może pełnić funkcję drogi krajowej nr 6
007.KD.Z - Funkcja dominująca: ulica zbiorcza Funkcje uzupełniające: do czasu realizacji drogi ekspresowej 001.KD.S może pełnić funkcję drogi krajowej nr 6 na odcinku od skrzyżowania z ul. BoWiD 006.KD.Z do skrzyżowania z ul. Jana Pawła II 005.KD.Z.
013.KD.L - Funkcja dominująca: ulica lokalna Funkcje uzupełniające: nie występują

Procedura formalno-prawna sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 Ustawy. W trakcie procedury umożliwiono społeczeństwu udział w sporządzaniu projektu planu przez składanie wniosków, udział w dyskusjach publicznych w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu projektu planu oraz składanie uwag do projektu planu.

Przed rozpoczęciem sporządzania planu przeanalizowano wnioski mieszkańców, które dotyczyły głównie:

- zmiany przeznaczenia części pasa drogowego ulicy Duńskiej z funkcji drogowej na funkcję mieszkaniową,
- korekty układu komunikacyjnego związanego z obsługą osiedla oraz jego powiązania z układem zewnętrznym,
- przeznaczenia terenów inwestycyjnych pod funkcję mieszkaniową jednorodziną o małej intensywności zabudowy,
- ochrony, istniejącej na osiedlu, zieleni wysokiej.

W trakcie procedury sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt został uzgodniony i zaopiniowany przez właściwe jednostki i organy wyznaczone w ustawie.

Na etapie tworzenia koncepcji planu przeprowadzono dodatkowe poszerzone konsultacje społeczne, które umożliwiły mieszkańcom aktywny udział w podejmowaniu decyzji co do przeznaczenia i form zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych, co przełożyło się na osiągnięcie akceptacji planowanych rozwiązań projektowych przez wszystkie strony biorące udział w procesie planowania.

Projekt uzyskał pozytywne stanowiska organów opiniujących i uzgadniających, w tym m.in.:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, który pismem z dnia 18 maja 2021 r. wskazał, iż: „nie przewiduje się oddziaływań negatywnych tj. powodujących zasadniczą zmianę parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności, bioróżnorodności gatunków, istotnych barier dla migracji i zagrożenia dla obszarów cennych przyrodniczo.”;
- 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie, który pismem z dnia 11 maja 2021 r. stwierdził, iż „dotychczasowe użytkowanie i potencjalna zabudowa nie zmienią rodzaju występujących uciążliwości”; Dla przedmiotowego projektu planu w fazie realizacji przedsięwzięć będą powstawać uciążliwości typowe dla etapu budowy, które ustaną po zakończeniu robót”;
- 3) Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, który pismem z dnia 7 maja 2021 r. uznał, iż wyznaczenie terenów zielonych i przeznaczenie ich na cele rekreacyjne pozytywnie wpłynie na mieszkańców. „Szczególnie zagospodarowanie terenów

wzdłuż rzeki Dzierżęcinki powinno przyczynić się do udostępnienia obecnie niewykorzystanych i miejscami zaniedbanych terenów do rekreacji i wypoczynku”;

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Unii Europejskiej w Koszalinie, uwzględniając ustalenia Studium i przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego planem.

Projekt planu uwzględnia wymagania **art.1 ust. 2** Ustawy w zakresie:

- 1) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez: wyznaczenie terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy, kolorystyki budynków, geometrii dachów. Zainwestowane tereny planu tworzą typowy krajobraz zurbanizowany obejmujący zabudowę wielorodzinną, jednorodziną, obiekty usługowe, zieleni urządzoną i tereny rekreacyjne;
- 3) ochrony środowiska poprzez:
 - a) klasyfikację terenów pod kątem ich ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zachowanie terenów obecnych nieużytków i zieleni naturalnej oraz w obszarze istniejących ogrodów działkowych, istniejących oczek wodnych,
 - c) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji),
 - d) ustalenie powierzchni biologicznie czynnych;
- 4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie obowiązku przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w granicach stref ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także społeczne zaspokojenie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - a) określenie zasad ochrony środowiska, ustalenia zasad i warunków kształtowania przestrzeni publicznych, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) ustalenie zasad zagospodarowania dla wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznej przy zapewnieniu dostępności obiektów i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom o szczególnych potrzebach, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni i praw własności poprzez:
 - a) zapisy umożliwiające kontynuację zainwestowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem, przy wykorzystaniu istniejącego wyposażenia technicznego oraz systemu komunikacji publicznej,
 - b) poszanowanie prawa własności przy wyznaczaniu terenów pod poszczególne funkcje oraz przeznaczaniu terenów miejskich pod obszary przestrzeni publicznej, w tym rekreację i wypoczynek;
- 7) obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez odwołanie w § 13 uchwały, do przepisów odrębnych z zakresu obrony cywilnej. W granicach planu nie znalazły się nieruchomości, które byłyby niezbędne

dla celów obronności i bezpieczeństwa państwa, ani obiekty podlegające ochronie bądź ograniczeniom, wynikającym z tych potrzeb;

- 8) interesu publicznego poprzez wydzielenie i kształtowanie przestrzeni obszarów publicznych - terenów komunikacji publicznej, założeń zieleni urządzonej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i usług publicznych, zgodnie z ustaleniami § 8 i ustaleniami szczegółowymi dla ww. terenów;
- 9) rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, poprzez określenie w § 11 zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów planu w tym zakresie, a także poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej, poprzez przeprowadzenie trybu formalno-prawnego projektu planu zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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 do publicznego wglądu i terminie dyskusji publicznej, o możliwości i terminie składania uwag;
- 11) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wskazanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej jako źródła zaopatrzenia w wodę.

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z **art. 1 ust. 3** Ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, m.in. propozycje zgłaszane we wnioskach w sprawie zmiany planu, we wnioskach zbieranych i rozpatrywanych w procedurze sporządzania planu, podnoszonych podczas dyskusji publicznej, która odbyła się podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz konsultacji społecznych. Celem ochrony istniejącego zainwestowania w projekcie uwzględniono możliwość utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenów, a dla terenów dotychczas niezagospodarowanych przy ustalaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania nawiązano do istniejącego sąsiedztwa.

Dla sporządzanego projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w ramach której wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, stwierdzającą, iż oddziaływania na środowisko, wynikające z realizacji ustaleń planu, będą miały zasięg lokalny. Planowane przedsięwzięcia ze względu na nieuciążliwy charakter oraz kontynuację istniejących funkcji terenu nie spowodują znaczących, negatywnych oddziaływań. Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń zmiany planu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi, negatywnymi zmianami w środowisku przyrodniczym, a celem uzyskania pewności, że projektowane funkcje nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko, jest ustalenie obowiązku monitoringu środowiska przyrodniczego. Planując zagospodarowanie i zabudowę terenów uwzględniono uwarunkowania środowiskowe, ekonomiczne i społeczne obszaru.

Stosownie do **art. 1 ust. 4** Ustawy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) planowanie struktur przestrzennych pod kątem optymalizacji transportochłonności. Obszar planu to obszar zurbanizowany, sukcesywnie zabudowywany, z ustalonym przejrzystym układem drogowym powiązany z układem miejskim drogą zbiorczą ulicą Władysława IV; realizacja planu miejscowego nie spowoduje wzrostu zapotrzebowania na transport publiczny;

- 2) zapewnienie możliwości obsługi obszaru planu z wykorzystaniem transportu publicznego w przylegającej bezpośrednio do osiedla drodze zbiorczej ulicy Władysława IV oraz drogach lokalnych;
- 3) rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów przez tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oznaczonych symbolami KP i KPJ, wyznaczonych w miejscach istotnych powiązań wewnętrznych. Ponadto dopuszczono realizację dróg rowerowych na obszarach przestrzeni publicznych oraz w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, jako ciągi komunikacji osiedlowej celem ułatwienia bezpiecznego przemieszczania się mieszkańców;
- 4) lokalizowanie nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych pod budownictwo mieszkaniowe z wykorzystaniem powiązań komunikacyjnych, w ramach rozbudowy terenów zurbanizowanych, uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla, obejmującej tereny uzbrojone z możliwością rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury miejskiej.

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

Podjęcie uchwały intencyjnej nastąpiło zgodnie z Wieloletnim ramowym programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2019 – 2022, stanowiącym załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XLIX/724/2018 z dnia 15 października 2018r. w sprawie przyjęcia dokumentu pn. „Ocena aktualności studium i planów miejscowych miasta Koszalina”. Program zawiera wykaz dokumentów planistycznych, które zgodnie z wynikami analizy, przepisami art. 32 ust. 1 Ustawy – wymagają sporządzenia lub zmiany i dla których określono termin realizacji. W tabelarycznym harmonogramie sporządzania planów w poz.16, ustalono zmianę dla obszaru osiedla Północ II.

Uchwała 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 na obszarze położonym za torami kolejowymi w rejonie ul. Władysława IV, była jedną z tych, które zostały utrzymane na mocy dyspozycji art. 87 ust. 1 Ustawy. Zakres przedmiotowy tego aktu był niepełny w stosunku do wymogów określonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. w obecnym jej brzmieniu. Uchwała nie zawierała określonej kategorii ustaleń i idąca za tym lapidarność zapisów skutkowała brakiem jednoznacznych interpretacji na etapie wydawanych pozwoleń na budowę oraz nie gwarantowała zachowania ładu przestrzennego, ani konsekwentnej realizacji polityki przestrzennej gminy w tym obszarze miasta. Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ustalenia z zakresu dostępności przestrzeni publicznych zapisane w §8 gwarantują uwzględnienie potrzeb interesu publicznego, w tym osób o szczególnych potrzebach. W §10 pkt 5 nakazano realizację na terenach parkingów, miejsc postojowych dla osób wyposażonych w kartę parkingową w ilości obliczonej wg. ustalonego wskaźnika, ale nie mniej niż jedno stanowisko. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale spełniają 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 2020 poz. 1062).

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki związane z jego realizacją. W prognozie oszacowano potencjalne dochody z podatku od budynków i nieruchomości. Wśród przewidywanych obciążeń dla budżetu miasta znalazły się wydatki związane z wykupem nieruchomości pod drogi, a także koszty budowy dróg, ciągu pieszo-jezdnego i uzbrojenia, koszty administracyjne związane z wyceną nieruchomości. Wydatki związane z realizacją zadań własnych Gminy

szacuje się na kwotę 38 960 700,00 zł. Dochody Gminy ze sprzedaży gruntów, podatków od nieruchomości oraz opłaty planistycznej w okresie 5 lat, oszacowano na ok. 9 661 900,00 zł.

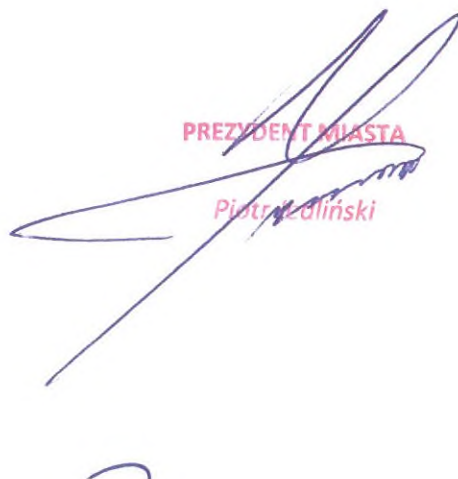
Korzystny wynik finansowy Gminy możliwy jest do uzyskania w przypadku dofinansowania z funduszy pomocowych, strukturalnych i programów operacyjnych Unii Europejskiej. Jednocześnie - zbywane tereny winny być w pełni uzbrojone, dostosowane powierzchnią dla potrzeb potencjalnego inwestora, aby uzyskać wyższą cenę sprzedaży gruntów, zminimalizować okres zabudowy, zwiększyć wpływy Gminy z tytułu należnych podatków i opłat.

Realizacja ustaleń planu oprócz wpływu na finanse publiczne, o których mowa wyżej, wywoła pozytywne skutki pośrednie, w tym w aspekcie społeczno-gospodarczym i ekonomicznym, takie jak: polepszenie koniunktury na rynku pracy, potencjalny wzrost wpływów z podatków.

Podsumowanie

Niniejszy projekt planu uwzględnia uzasadnione interesy społeczne i prywatne wyrażone we wnioskach o zmianę planu z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęcie niniejszej uchwały umożliwi zainwestowanie terenów, zgodnie z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta określonymi w Studium, zapewniając kontynuację rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej, z uzupełniającą zielenią urządzoną oraz terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi. Sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium i obowiązującymi przepisami, zapewnia ład przestrzenny i zrównoważony rozwój obszaru, przy jego optymalnym zainwestowaniu.


PREZYDENT MIASTA
Piotr Szadliński