

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony zgodnie z uchwałą Nr XXII/391/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla im. Melchiora Wańkowicza”, obejmuje swoim zasięgiem obszar pomiędzy ul. Władysława IV, ul. Juliana Fałata, Al. Monte Cassino i Al. Jana Pawła II oraz teren nieobjęty dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony w obszarze skrzyżowania ul. Melchiora Wańkowicza i ul. Juliana Fałata.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” obowiązujący w wyznaczonym wyżej obszarze, przyjęty uchwałą Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 r. został opracowany dla terenu o powierzchni 253,32ha. Plan na przestrzeni niemal piętnastu lat obowiązywania doczekał się kilku zmian między innymi w rejonie ul. Władysława IV, ul. Śniadeckich, ul. Bukowej, a także ul. Jagoszewskiego. Z uwagi na powyższe ustalenia planu wymagały aktualizacji w kontekście obecnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego. Potrzeba aktualizacji ustaleń planu ujęta została w Wieloletnim ramowym programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2019 – 2022 stanowiącym załącznik do uchwały Nr XLIX/724/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Koszalina.

Zgodnie ze stanem faktycznym „Osiedle Wańkowicza” stanowi teren intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zrealizowanej w latach 70-tych i 80-tych XX wieku. Teren osiedla charakteryzuje w pełni rozwiniętą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Osiedle jest dobrze skomunikowane z pozostałą częścią miasta przez drogi zbiorcze wyznaczające granice osiedla. Podstawowym problemem osiedla jest deficyt miejsc postojowych wynikający z dynamicznego rozwoju motoryzacji i wzrostu ilości samochodów osobowych nieprzewidzianego w projektach osiedli z lat osiemdziesiątych dwudziestego wieku. Wartością dodatnią jest duża ilość terenów zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej wpływającej pozytywnie na mikroklimat intensywnie zabudowanego osiedla mieszkaniowego. Z analizy stanu faktycznego i sposobu użytkowania terenu, a także z treści złożonych wniosków wynikała potrzeba zmniejszenia udziału funkcji usługowej na rzecz funkcji mieszkaniowej oraz potrzeba dostosowania wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb właścicieli i użytkowników terenu objętego sporządzeniem projektu planu, zachowanie zieleni urządzonej i wysokiej oraz zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla nowo realizowanych inwestycji budowlanych.

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, zieleni urządzonej oraz komunikację i infrastrukturę techniczną.

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. W granicach sporządzanego planu nie występują formy ochrony

przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. W celu ochrony interesów użytkowników i mieszkańców osiedla, w tym prawa do ochrony zdrowia, ustalenia tego paragrafu zakazują lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz zgodnych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania terenu. W celu ochrony zdrowia i komfortu użytkownika mieszkańców osiedla wyznaczono tereny chronione akustycznie zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu ochrony środowiska. Zasady kształtowania krajobrazu ustalają realizację wraz z inwestycjami budowlanymi odpowiedniej ilości terenu biologicznie czynnego zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w ustaleniach szczegółowych odrębnie dla każdego z terenów elementarnych. W celu racjonalnego gospodarowania wodami opadowymi ustalono realizację nawierzchni na terenach zieleni urządzonej z materiałów przepuszczalnych. Ustalono ochronę zieleni wysokiej oraz zasady ewentualnej wycinki drzew i nasadzeń zastępczych.

W §7 zawarte zostały ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego. Wyznaczone zostały tereny publiczne, a także zasady ich zagospodarowania, w tym obowiązek zapewnienia dostępności terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności. W §9 na terenach zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej nakazano realizację miejsc postojowych dla osób wyposażonych w kartę parkingową w ilości obliczonej wg ustalonego wskaźnika. Treść §7 i §9 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 2020 r. poz. 1062).

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na warunki życia i zdrowie ludzi, co stwierdził w swojej opinii Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie. W §13 zawarto ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

Ustalenia §10 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 500 kW, tereny inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, pomniki zagłady i tereny zamknięte, obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zgodnie z procedurą, określoną w 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. 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.

Przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu w terminie od 22 kwietnia 2021 r. do 4 czerwca 2021 r. przeprowadzone zostały poszerzone konsultacje społeczne, które dały możliwość bezpośredniego kontaktu i wymiany opinii między projektantem planu, przedstawicielami władz miasta a mieszkańcami. Uczestnicy konsultacji społecznych mieli możliwość zapoznania się z proponowanymi zmianami w zagospodarowaniu przestrzeni, wyrażenia opinii i zgłoszenia wniosków. Konsultacje umożliwiły wymianę doświadczeń, spostrzeżeń i oczekiwań w odniesieniu do sposobu użytkowania lub zagospodarowania przestrzeni.

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, przeprowadzeniu dyskusji publicznych i możliwości składania uwag, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Prezydent rozstrzygając o uwzględnieniu wniosków 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.

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, w tym opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

W dniu 7 marca 2022 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, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą został udostępniony zarówno w wersji papierowej w siedzibie urzędu jak i w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie. W ogłoszeniu poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami, a także o miejscu, terminie i formie składania uwag do projektu planu. Do projektu planu wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie od 15 marca 2022 r. do 12 kwietnia 2022 r., nie wpłynęły żadne uwagi wymagające rozstrzygnięcia przez Prezydenta Miasta Koszalina. Dyskusja publiczna zwołana na dzień 28 marca 2022 r. nie odbyła się z uwagi na brak chętnych do wzięcia w niej udziału.

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

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. 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. W powyższym dokumencie wykazano potrzebę aktualizacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” przyjętego uchwałą Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 r. Jego aktualizację zaplanowano w 3 etapach realizowanych w kolejnych latach zgodnie z tabelą nr 3 do uchwały tj. zgodnie z Wieloletnim ramowym programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2019 – 2022. Pierwszym z etapów aktualizacji było sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Władysława IV - Śniadeckich - Bukowa" w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XVI/307/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 17 kwietnia 2020 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 14 maja 2020 r. poz. 2296), który obowiązuje od 28 maja 2020 r.

Kolejnym etapem aktualizacji ustaleń planistycznych w granicach obowiązywania planu „Władysława IV-Gdańska”, było podjęcie przez Radę Miejską w Koszalinie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla im. Melchiora Wańkowicza”, którego granice wyznaczają ulice Władysława IV, J. Fałata i Jana Pawła II.

Niniejszy projekt planu stanowi realizację powyższych założeń zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32. ust. 1 ustawy. Ustalenia projektu przedmiotowego 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 2020 r., poz. 1062).

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 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 wykazano, iż w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podstawowe przeznaczenie terenów będzie w znacznej mierze zbieżne z przeznaczeniem dotychczasowym oraz aktualnym sposobem użytkowania. W następstwie uchwalenia planu może jednak zwiększyć się potencjał sprzedaży pojedynczych nieruchomości, wchodzących w skład zasobu Miasta Koszalina (np. teren A9.MW,U), dla których mimo przeznaczenia zbieżnego z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym planie, zmienią się szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w postaci zwiększenia wysokości oraz intensywności zabudowy. Ich sprzedaż przyniesie dodatkowo dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych. W prognozie zawarto warianty wpływów z tytułu podatku od nieruchomości w granicach terenów o zwiększonym potencjale inwestycyjnym w następstwie uchwalenia planu (tereny A9.MW,U, B5.U/MW, C22.MW,U). Nie prognozuje się wzrostu kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Przewiduje się koszty związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych oraz wykupu fragmentów nieruchomości z przeznaczeniem pod drogi publiczne tj. fragmentów nieruchomości zagospodarowanych elementami dróg np. w postaci chodników. Wydatek ten będzie równoważony przez sprzedaż nieruchomości lub ich części włączonych ustaleniami niniejszego planu w tereny przeznaczone pod zabudowę, z przeznaczeniem polepszenia zagospodarowania działek sąsiednich. Prognozowany wynik finansowy związany z przyjęciem niniejszej uchwały jest dodatni i wynosi – 1 481 500, 00 zł.

IV. Podsumowanie

Projekt planu miejscowego realizuje postanowienia uchwały inicjującej, wprowadza ustalenia umożliwiające realizację celów wskazanych we wnioskach o sporządzenie zmiany planu oraz wniosków, uzgodnień i opinii właściwych organów wymienionych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu reguluje zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zieleni urządzonej, komunikację i infrastrukturę techniczną.

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.