

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z uchwałą Nr LX/713/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jamno Wschód w Koszalinie, zmienioną uchwałą Nr VI/58/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie zmiany granic obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jamno Wschód. Projekt planu po zmianie granic obejmuje swoim zasięgiem obszar o powierzchni 189,116 ha, położony między ul. Koszalińską i ul. Północną oraz terenami łąk od strony północnej, wschodniej i południowej.

Przed podjęciem ww. uchwały, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy wykonano analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, ustalając niezbędny zakres prac planistycznych w kontekście definiowanej problematyki.

Analiza wykazała zasadność sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze w celu opracowania planistycznego następujących zagadnień:

- rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, w szczególności urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- wyznaczenia terenów lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wyznaczenia terenów lokalizacji usług ogólnomiejskich i usług publicznych,
- wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznych, w tym terenów dróg publicznych, terenów zieleni urządzonej oraz terenów usług sportu i rekreacji.

Projekt planu sporządzony został 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.

Projekt planu uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalając w projekcie planu przeznaczenie, sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, Prezydent Miasta Koszalina zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Treść projektu planu obejmuje określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie m. in. terenów zabudowy: jednorodzinnej, jednorodzinnej i usług, usług sportu i rekreacji, usług publicznych w zakresie edukacji, zdrowia, pomocy społecznej i kultury.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dla ww. zabudowy zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

poprzez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów uwzględniono ograniczenia wynikające z występowania:

- napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- sieci przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia,
- strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez umożliwienie realizacji usług nieuciążliwych, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, na terenach położonych wzdłuż dróg lokalnych - ul. Koszalińskiej i ul. Północnej (położonych poza granicami planu) oraz ul. Orlików. W planie dopuszczono możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słoneczną oraz urządzeń trigeneracji lub kogeneracji w celu ograniczenia emisji gazów cieplarnianych. Wprowadzono nakaz retencjonowania nadmiarowych ilości wód opadowych w celu ich gospodarczego wykorzystania oraz ograniczenia negatywnego wpływu nowej zabudowy na zasoby wodne. Miejskie Energetyka Ciepła nie przewiduje rozwoju sieci ciepłowniczych w północnej części miasta, w związku z tym w planie dopuszczono możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych, bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych. Z uwagi na położenie w obszarze cennym przyrodniczo, brak sieci kanalizacji sanitarnej i ilość możliwych do zrealizowania w oparciu o ustalenia niniejszego planu gospodarstw domowych nie dopuszczono realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Zgodnie z ustaleniami studium zakazano lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych została zapewniona poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i wskaźników urbanistycznych, w tym ograniczenie wysokości budynków oraz innych obiektów budowlanych w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Wprowadzono ograniczenie ilości możliwych do realizacji budynków mieszkalnych na jednej działce (1 budynek na 1 działkę). Zapis ten ma na celu utrzymanie ekstensywnego charakteru zabudowy na obrzeżach miasta i zablokowanie zagęszczania zabudowy przez deweloperów z pominięciem ustaleń planu i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W celu ochrony krajobrazu kulturowego w projekcie planu wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego stanowiącą granicę zamkniętego cmentarza ewangelickiego. Procedura zamknięcia cmentarza została przeprowadzona w 2018 r. w oparciu o przepisy ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu obejmuje tereny położone w granicach miasta, które zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W celu ochrony środowiska, gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych wprowadzono:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

- zakaz lokalizowania składowisk odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem; jednocześnie dopuszcza tymczasowe obiekty sanitarne, rekreacyjne, gastronomiczne oraz namioty lokalizowane w związku z krótkotrwałymi imprezami na terenach oznaczonych symbolami „US”, „US/ZP”, „ZP”, „UP”,
- na obszarze objętym planem wyznaczono tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe oraz rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolami „MN”, „MW,U”, „MN/U”, „ZP”, „US/ZP”,
- zakazano lokalizacji przedsięwzięć, w których eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko ustalonych w przepisach prawa poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- występujące na obszarze planu ciekły wodne, urządzenia wodne i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalności przepływu wód,
- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody oraz uchwały ustanawiającej ten obszar,
- zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe należy realizować z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualne ujęcia wód podziemnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez system sieci kanalizacyjnej sanitarnej, grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno położonej poza obszarem planu, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wyłącznie indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe,
- nakaz retencjonowania nadmiarowych ilości wód opadowych i roztopowych oraz wykorzystania ich w granicach własnej działki, głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie Kanał Łabusz położony poza granicami planu,
- zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem wszystkich rodzajów systemów grzewczych, w tym systemy wykorzystujące źródła odnawialne energii, oraz urządzenia wykorzystujące paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach opracowania planu miejscowego występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską. Projekt planu uwzględnił wymagania w tym zakresie poprzez wprowadzenie w § 7 ustaleń określających zasady ich ochrony:

- wskazano zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ustalenia dotyczące ich ochrony, zachowania charakterystycznych elementów, w tym możliwości rozbudowy i nadbudowy, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz stosowania materiałów zamiennych,
- wskazano na rysunku projektu planu miejscowego oraz ustalono w treści uchwały zasady ochrony dla strefy „WIII” i strefy „K”.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W projekcie planu wprowadzono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, architektonicznych i przestrzennych zapewniających dostępność budynków oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu dla użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób

o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami i osób starszych. Wprowadzono również obowiązek urządzania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach, na których jest realizowana zabudowa usługowa, obiekty rekreacyjne lub sportowe.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, korzystając z analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, poprzez:

- uwzględnienie walorów ekonomicznych przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów, w tym wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą z usługami towarzyszącymi mieszkalnictwu, a także terenów służących realizacji usług zdrowia i edukacji oraz usług sportu i rekreacji czy miejsc spacerowych na terenach zieleni urządzonej tj. obiektów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego,
- uwzględnienie istniejącej struktury własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerując w grunty stanowiące własność prywatną oraz uwzględniając, o ile to możliwe, wnioski właścicieli działek co do przeznaczenia, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wprowadzenie ustaleń uwzględniających potrzeby interesu publicznego poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru planu obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci, budowie i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, mała architektura, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną, dojazdy, do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu uwzględnia potrzeby obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej poprzez projektowanie i realizację obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

9. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które określone zostały w § 15. Plan umożliwia realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, zieleń urządzoną, dojazdy.

Ustalenia projektu planu nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych w obszarze objętym planem.

W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności ustalono realizację zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego w granicach miasta Koszalina, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100. W przypadku braku sieci wodociągowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z procedurą wskazaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w dniu 21 września

2023 r. informacja o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz możliwości składania wniosków została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie oraz na tablicach ogłoszeń urzędu. Ponadto niezależnie od wymogu ustawowego przed sporządzeniem projektu planu przeprowadzono spotkanie konsultacyjne z mieszkańcami obszaru objętego projektem planu, w ramach którego przekazano informacje o toczącym się postępowaniu w sprawie sporządzania projektu, informując o możliwości składania wniosków.

W trakcie uzgadniania i opiniowania z organami wymienionymi w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie uzyskał pozytywnych opinii i uzgodnień od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie. Z uwagi na zgłoszone przez właściwe organy zastrzeżenia co do braku spójności między klasą drogi ul. Koszalińskiej a jej kategorią oraz z uwagi na duży udział łąk i lasów, dla których nie przewiduje się innego sposobu użytkowania niż dotychczasowy, Prezydent uznał za właściwe wyłączenie tych części terenu z opracowania. W dniu 15 lipca 2024 r. Rada Miejska w Koszalinie podjęła uchwałę Nr VI/58/2024 w sprawie zmiany granic obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jamno Wschód, o czym podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu prasowego w prasie lokalnej w dniu 23 lipca 2024 r., na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Koszalinie oraz na tablicach ogłoszeń urzędu. Projekt planu w nowych granicach ponownie przekazano do uzgodnień.

W dniu 10 października 2024 r. Prezydent Miasta Koszalina ogłosił, w sposób jak opisano wyżej, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz wyznaczył termin przeprowadzenia dyskusji publicznej, a także termin, w którym osoby zainteresowane mogły składać uwagi do projektu planu. W dniu 28 października 2024r. odbyła się dyskusja publiczna, z której sporządzono protokół stanowiący część dokumentacji formalno-prawnej sporządzonego planu. W wyznaczonym terminie zostało złożonych 9 uwag, które z powodu braku zgodności ze studium, przepisami prawa lub wymogami organów uzgadniających nie mogły zostać uwzględnione przez Prezydenta. Wykaz nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do załącznika nr 3 projektu uchwały.

11. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, na obszarze projektu planu ustala się likwidację przestrzeni rolniczej i kontynuację rozwoju funkcji mieszkaniowej z usługami ogólnomiejskimi i zielenią urządzoną.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32. ust. 1 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. W harmonogramie prac planistycznych na lata 2023 – 2027, stanowiącym załącznik do oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Koszalina, przyjętej uchwałą Nr LII/800/2022 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 października 2022 r. sporządzanie niniejszego planu ujęte zostało do realizacji na lata 2025-2027.

Niniejszy projekt planu stanowi realizację założeń uchwały inicjującej i jest zgodny 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2240).

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

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno-Wschód” w Koszalinie na finanse publiczne, w tym budżet miasta Koszalina, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z prognozą koszty realizacji infrastruktury technicznej i dróg publicznych w części kompensowane będą wpływami do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości, opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

Podsumowanie

Projekt planu miejscowego realizuje postanowienia uchwały inicjującej. Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 i 16 oraz 17 ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). oraz procedurą planistyczną, 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 2014r. Uchwalenie planu umożliwi zagospodarowanie terenów położonych w jego granicach zgodnie z potrzebami właścicieli terenów, z poszanowaniem interesu publicznego i zachowaniem ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy.