

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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z uchwałą Nr LX/710/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 października 2010 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łabusz w Koszalinie. Projekt planu obejmuje najbardziej na północ wysuniętą część miasta Koszalina i pokrywa się z zasięgiem obrębu geodezyjnego 0054 miasta Koszalina o powierzchni 317,7248 ha.

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 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., ustalając niezbędną zakres prac planistycznych w kontekście definiowanej problematyki.

Teren Łabusza nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu wykazała potrzebę sporządzenia planu, który zahamuje chaotyczny rozwój zabudowy, zapewni właściwe zainwestowanie północnego rejonu miasta przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy z jednoczesnym zachowaniem walorów przyrodniczych i kulturowych, a ponadto nada charakter turystyczny tej dzielnicy Koszalina. Plan nie narusza zasady zgodności aktu planowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami.

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.

Prezydent Miasta Koszalina sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając założenia uchwały inicjującej oraz wnioski organów opiniujących i uzgadniających, a także wnioski osób fizycznych. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zapisami Studium i obowiązującymi przepisami prawa, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu obejmuje ustalenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową lub usługową, usługi turystyki, zieleni urządzonej, zieleni naturalną, komunikację oraz infrastrukturę techniczną.

Wymagania ładu przestrzennego dla ww. terenów zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, tj.: określenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów mieszkaniowych i usługowych są zgodne ze wskaźnikami ustalonymi w Studium.

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

- strefy „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej,

- obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
- siedlisk przyrodniczych,
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez umożliwienie zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną z indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł oraz urządzeń trigeneracji lub kogeneracji w celu ograniczenia emisji gazów cieplarnianych. Nie przewiduje się rozwoju miejskiej sieci ciepłowniczej, dlatego dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych i bezemisyjnych źródeł ciepła. Zgodnie z ustaleniami studium zakazano lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W projekcie planu z uwagi na brak sieci kanalizacji sanitarnej, ilość możliwych do zrealizowania w oparciu o ustalenia niniejszego planu gospodarstw domowych oraz położenie w obszarze cennym przyrodniczo nie dopuszczono realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Ponadto wprowadzono nakaz retencjonowania i wykorzystania gospodarczego wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w celu ograniczenia negatywnego wpływu nowej zabudowy na zasoby wodne.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a także z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo-wodne, ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy na północnym i zachodnim wybrzeżu jeziora Jamno oraz na wschodnim krańcu sąsiadującym bezpośrednio z kanałem Łabusz. Na terenach siedlisk przyrodniczych, gdzie należało zminimalizować ingerencję w środowisko, dopuszczono jedynie zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z uwagi na występowanie zabytkowego układu ruralistycznego dawnej wsi Łabusz, ujętego w strefę „B”, i obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w projekcie planu wprowadzono zapisy mające na celu ich ochronę z możliwością uzupełniania zabudowy przy zachowaniu historycznych linii zabudowy i parametrów nawiązujących do zabudowy zabytkowej.

Wprowadzono również ograniczenie realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, co pozwoli na utrzymanie ekstensywnego charakteru zabudowy na obrzeżach miasta i zablokuje zagęszczanie zabudowy przez deweloperów z pominięciem ustaleń planu i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz złóż kopalin.

W opracowywanym projekcie planu w celu ochrony środowiska, wód oraz gruntów rolnych i leśnych ustalono:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, obiektów i urządzeń radiokomunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe oraz rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone literami „MN”, „MN/U”, „MN/UT”, „US/UT”, „ZP”;
- 3) cały teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym ustalono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym m.in. zakaz wycinki zadrzewień śródpolnych w wieku powyżej 20 lat i zadrzewień nadwodnych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami literowymi „ZL”, „ZN”, „R/ZN”, „RZ/ZN” należy zachować dotychczasowe zagospodarowanie terenu bez możliwości zabudowy, z dopuszczeniem uprawy rolniczej na terenach „R/ZN” oraz wykorzystania jako łąki i pastwiska terenów „RZ/ZN”;
- 5) część obszaru planu, położona w terenach oznaczonych symbolami „ZL”, „ZN”, „R/ZN”, „RZ/ZN”, pełni rolę korytarza ekologicznego Pobrzeża Zachodniopomorskiego, dla którego plan ustala następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ochronę istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,

- b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
- c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
- d) zakaz ograniczania swobodnej migracji zwierząt.

W zakresie gospodarowania wodami ustalono, iż zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego w granicach miasta Koszalina poprzez jej rozbudowę i przebudowę, a do czasu realizacji sieci dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

W zakresie ścieków sanitarnych i wód deszczowych ustalono:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez system sieci kanalizacyjnej sanitarnej, grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno położonej poza obszarem planu;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczono wyłącznie indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe;
- 3) nakaz retencjonowania i wykorzystania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 4) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie Kanał Łabusz położony częściowo w granicach planu.

Z uwagi na brak miejskiej sieci ciepłowniczej plan przewiduje zaopatrzenie w ciepło poprzez wszystkie rodzaje systemów grzewczych, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne, a także z zastosowaniem niskoemisyjnych i bezemisyjnych źródeł ciepła.

Projekt plan obejmuje tereny położone w granicach administracyjnych miasta, które zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące przeznaczenie gruntów leśnych. Nie ma złóż kopalin.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Plan miejscowy obejmuje swoim zasięgiem zabytkowy układ ruralistyczny dawnej wsi Łabusz i obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. W projekcie planu wprowadzono następujące strefy:

- „B” częściowej ochrony konserwatorskiej,
- „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

oraz zapisy mające na celu ich ochronę, a jednocześnie umożliwiające uzupełnienie zabudowy przy zachowaniu zasadniczego układu dróg, ulic i placów wraz z nawierzchnią brukową, historycznych linii zabudowy i parametrów nawiązujących do zabudowy historycznej.

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 (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. Na terenach usługowych i rekreacyjno-sportowych wprowadzono również obowiązek urządzania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

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 określaniu przeznaczenia poszczególnych terenów, w tym wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą z usługami towarzyszącymi mieszkalnictwu, a także terenów służących realizacji usług, usług turystyki oraz usług sportu

i miejsc rekreacji na terenach zieleni urządzonej, tj. obiektów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego,

- wprowadzenie ustaleń uwzględniających potrzeby interesu publicznego poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru planu obiektów i urządzeń, a w szczególności dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej, dojazdów,
- 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 i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu uwzględnia potrzeby bezpieczeństwa i obronności państwa oraz ochrony przeciwpożarowej poprzez projektowanie i realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych.

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez ustalenie w projekcie planu zasad zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, a także odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Projekt planu miejscowego określa możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasady ich powiązań z układem zewnętrznym. Ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, które zostały określone w § 15. Projekt planu nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zaopatrzenia ludności w wodę na obszarze planu ustalono przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej ogólnomiejskiego systemu wodociągowego o średnicach nie mniejszych niż DN 100. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszczono korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, 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 mieszkańcy mieli możliwość wzięcia udziału w spotkaniu konsultacyjnym, które odbyło się w dniu 4 grudnia 2023r. oraz składania swoich wniosków w dniach od 27 listopada do 11 grudnia 2023 r.

W dniu 6 listopada 2024 r. Prezydent Miasta Koszalina w ww. sposób ogłosił 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 wyniku powyższego w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło siedemnaście uwag, z których jedna została uwzględniona w całości i jedna w części. Pozostałe uwagi nieuwzględnione przez Prezydenta stanowią załącznik nr 3 do projektu niniejszej uchwały. Treść uwag dotyczyła przeznaczenia większych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co jest niezgodne z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami. Ponadto złożone uwagi dotyczyły zwiększenia parametrów i intensywności zabudowy, co stoi w sprzeczności z podmiejskim i ekstensywnym charakterem tego obszaru oraz nadmiernie ingeruje w środowisko przyrodnicze.

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

Zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ustalenia projektu planu zmierzają do likwidacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Jedynie na części obszaru planu, okalającej teren centralny przeznaczony pod zabudowę, dopuszcza się uprawę rolniczą albo wykorzystanie terenu jako łąki i pastwiska zamiennie z zielenią naturalną.

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 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. sporządzenie niniejszego planu ujęte zostało do realizacji na lata 2025-2027. W związku ze zmianą przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i potrzebą sporządzenia planu ogólnego dla gmin Prezydent, dokonując analizy zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru oraz biorąc pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniu na budowę, rozpoczął prace nad sporządzeniem niniejszego projektu planu miejscowego.

Stanowi on 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2240).

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizacja dróg i infrastruktury technicznej, należąca do zadań własnych gminy, stanowi koszt dla budżetu gminy, natomiast przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową spowoduje wzrost wartości nieruchomości i wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej i podatku od nieruchomości.

Zgodnie z Prognozą skutków finansowych koszty realizacji infrastruktury technicznej i dróg publicznych w części kompensowane będą wpływami do budżetu z tytułu ww. opłat i podatków.

Podsumowanie

Projekt planu miejscowego realizuje postanowienia uchwały inicjującej, wprowadza ustalenia umożliwiające realizację celów wskazanych we wniosku o sporządzenie planu, wniosków, uzgodnień i opinii właściwych organów wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 i 16 oraz procedurą planistyczną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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), 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 właścicieli i użytkowników nieruchomości, z poszanowaniem interesu publicznego i zachowaniem ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.