

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2016
RADY MIASTA SZCZECINEK
z dnia2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią miasta położoną w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Trzesiecko.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr V/39/2015 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku. Niniejszy plan miejscowy stanowi uaktualnienie części obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „SZCZECIŃSKA” z 2006 r.

Główny celem sporządzenia nowego planu miejscowego była analiza możliwości wprowadzenia, zgodnie z wnioskami właścicieli, drugiej linii zabudowy na części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Szczecińskiej lub poszerzenia terenów zabudowy w stronę jezior Trzesiecko, a także dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów prawa. Biorąc to pod uwagę, w przedmiotowym planie weryfikacji zostały poddane linie zabudowy oraz linie rozgraniczające.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek”, które w kierunkach określa podstawowe funkcje analizowanego obszaru jako terenu zieleni urządzonej, usług turystycznych i sportowo-rekreacyjnych, terenu o dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą oraz terenu o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, nowe tereny zabudowy usługowej – usług turystycznych, teren zieleni urządzonej – park nadjeziorny wzdłuż jeziora Trzesiecko oraz obsługujące je istniejące tereny komunikacyjne, co stanowi kontynuację istniejącego i planowanego zagospodarowania tej części miasta.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz

zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Ważnym ustaleniem planu, biorąc pod uwagę walory krajobrazowe, jest przeznaczenie prawie 6 ha terenu w sąsiedztwie jeziora Trzesiecko na zieleń urządzoną w formie parku.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, uwzględnienie wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, stosowanie w celach grzewczych technologii zapewniającej obniżenie emisji benzo(a)piranu oraz pyłu PM10, zakaz stosowania w nowych budynkach kotłów, pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, nakaz zachowania na poszczególnych kategoriach terenów odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednak wyłącznie takich, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”. Ponadto w planie poprzez odpowiednie ograniczenia i zakazy zapewniono właściwą ochronę obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, w granicach którego położony jest cały obszar planu oraz pomnika przyrody – dębu szypułkowego.
- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowy poprzez wskazanie na rysunku planu obiektów o wartościach zabytkowych, chronionych planem miejscowym, dla których wprowadzono liczne zakazy i ograniczenia związane z ich przebudową, rozbudową lub nadbudową.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenie na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem istniejących oraz planowanych funkcji mieszkaniowych lub usługowych ustalonych w obowiązującym dotąd planie miejscowym z 2006 r., zgodnie z wnioskiem części właścicieli działek.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Morski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia 30.04.2015);
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia 01.02.2016 r.);
 - c) zorganizowanie w dniu 14 stycznia 2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Ujęcie wody dla miasta Szczecinek zlokalizowane przy ul Bugno posiada zdolność produkcyjną na poziomie 8000 m³/d, natomiast rzeczywista produkcja dobową to średnio 5200 m³/d. Aktualnie ujęcie jest zatem wykorzystywane jedynie w 65% swojej wydajności. Do wykorzystania na potrzeby rozwoju miasta i związanego z nim wzrostu zapotrzebowania na wodę pozostaje zatem aż 2800 m³/d, co świadczy o odpowiednich rezerwach, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Ponadto obszar opracowania jest prawie w całości zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych.
- 12) Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem jest w większości kontynuacją istniejącego sposobu użytkowania oraz ustaleń obowiązującego dotąd planu miejscowego z 2006 r., zatem w pełni chroni istniejący stan rzeczy, co wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.
- 13) Jak już wspomniano kilka razy wcześniej, plan miejscowy nie wprowadza żadnych nowych terenów pod zabudowę, dopuszcza jedynie niewielkie uzupełnienia zabudowy mieszkaniowo-usługowej w istniejącej, w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta, uwzględniając przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zapewnia przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

Burmistrz Szczecinka jest w trakcie sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Szczecinka, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego na obecnym etapie nie można stwierdzić zgodności ustaleń planu z wynikami ww. analizy.

Za względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp „Szczecińska III” w Szczecinku nie będzie miała większego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała niewielki dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 250 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Zysk dla miasta wynikać może ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków oraz z przychód ze sprzedaży gruntów miejskich inwestorom.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

Przewodniczący Rady Miasta