

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej miasta Police pn. „Centrum” zainicjowany został Uchwałą Nr IX/73/2015 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, zmienioną Uchwałą Nr XI/99/2015 z dnia 29 września 2015 r.

Plan obejmuje następujące obszary położone w obrębie miasta Police, o łącznej powierzchni 29,37 ha:

- 1) obszary „A” i „B” położone przy ul. Tanowskiej;
- 2) obszar „C” położony u zbiegu ulic Przyjaźni i 26 Kwietnia;
- 3) obszary „D” i „E” położone przy ul. Kresowej;
- 4) obszar „F” położony u zbiegu ulic Ks. Barnima i Łokietka;
- 5) obszar „G” położony u zbiegu ulic Bankowej i Wyszyńskiego;
- 6) obszar „H” położony na zapleczu ul. Zamenhofs;
- 7) obszar „I” położony u zbiegu ulic Bankowej i Grzybowej;
- 8) obszar „J” położony przy ul. Pułaskiego;
- 9) obszar „K” położony przy ul. Chodkiewicza;
- 10) obszar „M” położony u zbiegu ulic Starzyńskiego i Polnej;
- 11) obszar „N” położony przy ul. Wyszyńskiego;
- 12) obszar „O” położony na zapleczu ul. Chodkiewicza;
- 13) obszar „L” – kwartał ograniczony ulicami Piłsudskiego i Siedlecką oraz linią kolejową szybkiej kolei miejskiej, tzw. „Nowe Centrum”.

Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkalno-usługowej, usługowo-mieszkalnej, z towarzyszącą zielenią, produkcyjno-składowo-magazynowej, zespołów parkingowych, z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, z częściowym utrzymaniem funkcji w planach dotychczas obowiązujących. W zakresie obszaru „L” plan obejmuje nowe centrum miasta Police.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police, przyjętego Uchwałą Nr VI/47/2015 Rady Miejskiej w Policach z dnia 31 marca 2015 r. Obszary objęte planem położone są głównie w granicach ustalonych w studium strefach: zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, zabudowy mieszkalno-usługowej, zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, § 6 i § 8 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

W związku z położeniem obszarów opracowania na terenach zurbanizowanych, wprowadzane zmiany i realizowana zabudowa wpisze się bezkonfliktowo w krajobraz istniejący. Jednocześnie przedmiotowy plan zmienia w części plany dotychczas obowiązujące. Planowane inwestycje będą oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym. Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, strefy ekspozycji, lokalizacji szpalerów drzew, wskaźników

zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 8 i § 12 uchwały.

Na obszarach opracowania nie występują obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody, jak też obszary proponowane do ochrony i uznane za cenne przyrodniczo. Istniejąca roślinność nie tworzy chronionych siedlisk przyrodniczych. Na obszarze „L” stwierdzono wartościowe dęby szypułkowe, w związku z czym ustalono ich ochronę. Na obszarach nie będą realizowane przedsięwzięcia o negatywnym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze oraz uciążliwe dla ludzi. Ustalenia związane z wymaganiami ochrony środowiska zawarte zostały w § 8.

Część obszarów położona jest w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej „Grzybowa” w Policach, na terenie ochrony pośredniej – ustalenia z tym związane zawarte zostały w § 12.

Obszary opracowania nie są gruntami rolnym, ani gruntami leśnym. Nie jest więc wymagana zmiana przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

Obszar „I” położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej. Plan określa zasady ochrony poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania i formy zabudowy. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia ustalono między innymi poprzez określenie zasad ochrony środowiska. Przedmiotowy plan na obszarze „L” utrzymuje lokalizację komendy policji z dopuszczeniem lokalizacji na tym terenie innych służb związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 5 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 10 uchwały.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy plan obejmuje obszary przekształcone antropogenicznie. Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta, w szczególności w przypadku obszaru „L”, który przeznaczona jest na cele nowego centrum Polic z lokowaniem usług centrotwórczych oraz najważniejszych przestrzeni publicznych miasta: rynku, ratusza, parku miejskiego, z uzupełnieniem zabudową mieszkaniową wielo- i jednorodziną oraz lokalizacją kościoła.

6. Prawo własności.

Obszary objęte planem posiadają mocno zróżnicowaną strukturę stanu władania. Przedmiotowe grunty stanowią zarówno własność gminy Police, Skarbu Państwa, jak i osób fizycznych, czy osób prawnych. Na obszarze „L” na cele publiczne, ważne dla ogółu mieszkańców, czyli lokalizację rynku, ratusza, parku miejskiego, został przeznaczony teren stanowiący własność Gminy. Na obszarze tego terenu, również w granicach działek gminnych, wyznacza się tereny komunikacyjne, tj. tereny dróg publicznych oraz parkingów – w tym parkingów wielopoziomowych. Przedmiotowy plan nie przeznaczona na cele publiczne terenów prywatnych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8. Potrzeby interesu publicznego.

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych należy rozumieć jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zadaniem dla realizacji celów publicznych jest działalność o znaczeniu lokalnym bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Celami publicznymi są między innymi wydzielanie gruntów pod drogi i publiczne ciągi piesze oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, place publiczne oraz tereny publicznej zieleni urządzonej, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska.

Potrzeby te określono w § 6, 10 i 11 oraz ustaleniach szczegółowych uchwały.

Funkcję szczególną posiada teren o symbolu 21 KPr w zakresie załącznika nr 15 - reprezentacyjny plac publiczny – rynek miejski, pełniący rolę miejskiego forum, miejsca organizacji imprez miejskich, gminnych lub środowiskowych, poprzez organizację takich imprez służących integracji społeczności lokalnych. Funkcjonalną wartość tego terenu zwiększa bezpośrednie sąsiedztwo zieleni parkowej na terenie o symbolu 23 ZP.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w podstawowym zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Plan przewiduje pełną obsługę w tym zakresie, ustalając włączenie sieci projektowanych w nowowydzielanych ciągach komunikacyjnych do sieci istniejących.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Polic zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się otwarta dyskusja publiczna.

Do wyłożonego projektu planu wpłynęła uwaga dotycząca możliwości lokalizacji na terenie „nowego centrum” zabudowy usługowej o wysokości mniejszej niż ustalona w projekcie planu. Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Polic, jak też przez Radę Miejską w Policach - zgodnie z załącznikiem nr 17 do uchwały.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskami, na podstawie których przystąpiono do sporządzenia planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: ekofizjografii, prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportowości układu przestrzennego – obszary objęte planem, znajdujące się na obszarze zurbanizowanym miasta, mają dostęp pośredni lub bezpośredni do dróg publicznych oraz są dobrze skomunikowane z pozostałą częścią miasta. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej poza jej granicami;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miasto Police posiada publiczny transport zbiorowy w formie komunikacji autobusowej obsługującej obszar miasta oraz zapewniającej połączenie z miastem Szczecin. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru „L” planowane jest uruchomienie Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej, co stanowić będzie uzupełnienie planowanego zagospodarowania tego obszaru, a mianowicie nowego centrum Polic;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach dot. terenów elementarnych dróg ustalono realizację chodników, w ciągach ważniejszych dróg realizację ścieżek rowerowych; ponadto utrzymano istniejące ciągi piesze oraz wyznaczono nowe; zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych m.in.: dróg rowerowych oraz wprowadzenie terenów: ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, placów publicznych oraz terenów zieleni urządzonej;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie powoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Police posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Miejska w Policach podjęła Uchwałę XXIX/288/2017 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25.04.2017 r. w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Police, stwierdzającą aktualność studium oraz konieczność dokonania aktualizacji części planów.

Przedmiotowe obszary objęte planem stanowią zmiany częściowo nieaktualnych, zgodnie z w.wym. uchwałą, obowiązujących planów. Przyjęcie niniejszego planu stanowić będzie zatem ich uaktualnienie. Jednocześnie planowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z obowiązującym studium, uznanym w w.wym. uchwale za aktualne.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z warunkami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz realizacji dróg publicznych. Ponadto Gmina Police poniesie nakłady finansowe na realizację rynku miejskiego wraz z ratuszem oraz parków publicznych. Jednakże nie nastąpi konieczność wykupu gruntów na cele publiczne.

Realizacja ustaleń planu zapewni również dochody dla gminy ze sprzedaży lub dzierżawy nieruchomości na obszarze „L” – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej oraz w postaci podatków od nieruchomości.

Sporządził:

Wydział Urbanistyki i Architektury