

**PROTOKÓŁ**  
**z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej**  
**Miasta Kościerzyna w dniu 14 maja 2020 r.**

Protokół sporządzono w dniu 14 maja 2020 r. w Urzędzie Miasta Kościerzyna przez Martę Słomińską, inspektora ds. gospodarki przestrzennej.

Na podstawie art. 17 pkt 6 litera a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.) w dniu 14 maja 2020 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczące zaopiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu. Podczas posiedzenia Członkowie Komisji wybrali na Przewodniczącą Komisji Panią Marię Kiełb-Stańczuk.

II. Głos w dyskusji zabrali:

*Pan Piotr Rugień* – projektant niniejszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, reprezentujący Biuro Urbanistyczne PPP Sp. z o. o. oraz Rugień Projekt Pracownię Architektoniczną – omówił założenia projektów planów.

Poniżej uwagi dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie w Kościerzynie:

1) *Pan Piotr Rugień* – wyjaśnił historię powstania drogi 02.KD.L. Zauważył, że kształt tzw. północnej obwodnicy miasta wrócił do kształtu wrysowanego w pierwotnym planie – czyli w 2007 r. Droga ta wpisuje się w istniejącą zabudowę i sytuację drogową.

Następnie *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* odczytała treść opinii do zmiany planu przesłaną przez *Pana Adama Rodziewicza* (w załączeniu do protokołu).

2) *Pan Piotr Nykiel* – przypomniał, że droga ta łączy się w północnej części z ul. Norwida. Założeniem tej drogi było to, że miała to być droga przelotowa, aby wyprowadzić ruch samochodów z centrum miasta.

3) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* – zauważyła, że w niektórych terenach są wydzielone tereny elementarne, które mają oddzielne ustalenia, dotyczy to zwłaszcza dróg publicznych, które powinny mieć odrębne wydzielienia. Zdaniem *Pani Marii Kiełb-Stańczuk* jest to błąd. Nie powinno być wydzielen wewnątrznych w ramach jednego terenu. Każdy teren powinien mieć swoje konkretne przeznaczenie. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że wynika to z poszczególnych zmian planów. Powiedział, że jeszcze się zastanowi nad tym.

4) *Pan Piotr Nykiel* – zapytał dlaczego np. droga oznaczona symbolem 20/1.1.KD ma inną szerokość niż droga o symbolu 11/1.1.KD. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że różnice w szerokości m. in. tych dróg wynikają z faktu dokonanych podziałów geodezyjnych.

5) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* - zapytała o zapisy w definicji np. dotyczące lokalizacji koszarów i zakładów karnych. Zaproponowała, żeby może w ogóle tego nie

wpisywać, skoro w obszarze planu lokalizacji tego typu obiektów nie przewiduje się, bądź w ustaleniach ogólnych powinny być wykluczone dla całego obszaru planu. Również zwróciła uwagę na definicje funkcji mieszkaniowej. Zauważyła, że niektóre z wymienionych w definicji budynków zamieszkania zbiorowego trudno zaliczać do terenów o funkcji mieszkaniowej, np. hotele, motele, pensjonaty itp. Tego rodzaju budynki są właściwe dla terenów usługowych związanych z usługami turystyki więc nie powinny być ujęte w tej definicji, jako jedna z rodzajów tej właśnie funkcji obok budynków wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych.

6) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* – zaproponowała, żeby nie wpisywać ustaleń dla zagospodarowania tymczasowego, ponieważ nigdzie w planie nie przewiduje się innego sposobu do zagospodarowania tymczasowego. Tym bardziej, że jest to ustalone w przepisach, tj. w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* - zapytała o „obiekty o dużym zatrudnieniu” w rozumieniu definicji określonej w projekcie mpzp. Czy w terenie 23.UZ są obiekty o dużym zatrudnieniu? Zwróciła uwagę, że chyba tam zatrudnionych jest więcej niż 35 osób. *Pan Piotr Rugień* wyjaśnił, iż miało to na celu wykluczenie w obszarze planu usług, które generują zatrudnienie większe niż 35 osób. Ale rzeczywiście w terenie 23.UZ znajduje się szpital, w którym na pewno jest zatrudnionych więcej niż 35 osób. Zatem należy dopuścić obiekt o dużym zatrudnieniu na tym terenie. *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* dodała, żeby zastanowić się samą ideą zakazywania obiektów o dużym zatrudnieniu, gdyż wątpliwości budzić może czy jest to prawnie możliwe i nie wykracza poza delegację ustawową wynikająca z art. 15 ustawy.

8) *Pani Kiełb-Stańczuk* – zapytała o zapisy dotyczące możliwości zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji usługowych poza obszarem danej inwestycji, jeśli na terenie własnej działki nie ma możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych. Czy to ma sens, w jaki sposób może być egzekwowane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej przy pozwoleniach na budowę. *Pani Sylwia Burczyk* odpowiedziała, ale takie zapisy w planie mają rację bytu, co potwierdzają dotychczasowe doświadczenia miasta. Tym bardziej, że zapis dotyczy tylko usług, a nie zabudowy mieszkaniowej, bo wiadomo, że usługi generują więcej miejsc postojowych. Jako przykład podała istniejącą w tym terenie szkołę podstawową, która posiada miejsca postojowe na terenie sąsiedniej działki.

9) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* – zapytała czy zapis o możliwości lokalizacji na działce tylko jednego budynku mieszkalnego jest właściwy. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że wynika to z potrzeby ograniczenia zagęszczenia zabudowy na działce. Być może budzi to kontrowersje, ale z praktyki przy sporządzaniu decyzji o warunkach zabudowy wynika, iż inwestorzy składają wnioski o budowę na jednej działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego, co wprowadza w przestrzeni chaos. Zapis w planie ograniczający możliwości lokowania drugiego budynku ma na celu stworzenie konkretnej pierzei i ma zapobiegać zbyt swobodnym podziałom geodezyjnym w przyszłości.

10) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* – zapytała o ustalenia dot. stawki procentowej na poziomie 30%, czy jest to właściwe dla tego konkretnego obszaru i czy napewno uzasadnione dla wszystkich (poza komunikacyjnymi) terenów. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że wpisuje to, ponieważ taki wymóg określił ustawodawca (art. 15 ust 2 pkt 12 obowiązkowego zakresu planu).

11) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* – zapytała o następujące zapisy w planie: „ustalenia kształtu budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 250 m<sup>2</sup>”.

Zdaniem *Pani Marii Kiełb-Stańczuk* w ten sposób nie ustala się kształtu budynku tylko np. konkretną maksymalną powierzchnię zabudowy. Jej zdaniem to niewłaściwy zapis. Ma też uwagę dotyczącą zapisów przy drogach, a mianowicie: „dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe” – zapytała o co w tym chodzi i zauważyła, że może właściwy zapis brzmiałby: „powiązania z innymi drogami”. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że zapis ten wziął się z ustaleń kiedyś poczynionych z drogowcem. Ale jeszcze zastanowi się nad tym zapisem. Zapytała również o zapisy w uzasadnieniu uchwały, w punkcie „sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” – zapisy takie wskazują, że zmiana tego planu nie generuje zbyt wiele zmian w tym zakresie. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że jeszcze raz przeanalizuje zapisy zawarte w uzasadnieniu uchwały.

12) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* – jej zdaniem, jeśli na obszarze planu znajdują się określone strefy ochrony konserwatorskiej ustalone wpisem do rejestru zabytków, to każda robota budowlana wymaga także pozwolenia na takie roboty wydawanego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 36 ust 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), gdyż strefa taka to zabytek bądź otoczenie zabytku w rozumieniu przepisów ustawy. Należy zatem sprawdzić treść decyzji ustalającej strefy ochrony konserwatorskiej.

Następnie wniesiono uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie:

*Pani Maria Kiełb-Stańczuk* odczytała treść opinii do tegoż planu przesłaną przez *Pana Adama Rodziewicza* (w załączeniu do protokołu).

1) *Pan Piotr Nykiel* - zauważył, że teren 17.ZU/WS to tereny podmokłe. Może korzystniej byłoby przeznaczyć ten teren na tereny zielone. *Pani Sylwia Burczyk* wskazała, że powstanie tam zbiornik retencyjny, projekt jest w trakcie sporządzania.

2) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* – zaproponowała, żeby wrysować linię zabudowy po obu stronach kanalizacji deszczowej 25/1.1.kd i 26/1.2.kd, a nie tylko po jednej stronie, tak jak w terenie 26.MN.

3) *Pan Piotr Nykiel* – zapytał dlaczego jest taki dziwny kształt granicy pomiędzy terenami: 20.UU, a 17.ZU/WS. *Pani Sylwia Burczyk* odpowiedziała, że wynika to z ukształtowania rowu - ciek w wodnego.

4) *Pani Maria Kiełb-Stańczuk* – zauważyła, że trzeba wyznaczyć drogi wewnętrzne np. w terenie 11.MN i 34.MN. Również zwróciła uwagę, że należy zmienić oznaczenie terenu 15.ZN, ponieważ oznaczenie literowe „ZN” zarezerwowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody”. Ponadto w zasadach podziału na działki budowlane: wpisano „wielkość działek”: np. minimalna 800 m<sup>2</sup>, a powinno być „minimalna powierzchnia działki budowlanej”. Zapytała też o zapisy np. dla terenu 20.UU – wpisano tam minimalną powierzchnię zabudowy 0, należy zastanowić się czy taki zapis ma sens. Według ustawy (art. 15 ust. 2 pkt 6) należy wpisać minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, a rozporządzenie nakazuje jedynie, by plan zawierał wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że sprawdzi to. Zaproponowała także, żeby w

oznaczeniu 04.KP/UU zamienić łamanie na przecinek pomiędzy symbolami: „KP”, a „UU”.

5) *Pan Piotr Nykiel* – zauważył, że jeżeli w terenie 04.KP/UU ma powstać parking, to ustalona powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 20% może powodować duże trudności projektowe i realizacyjne. Zaproponował, aby wskaźnik ten nie był większy niż 10%.

**Po przeprowadzonej dyskusji nad rozwiązaniami projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie,**
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie,**

**Komisja opiniuje w/w projekty pozytywnie z powyższymi uwagami.**

Protokół zawiera cztery ponumerowane strony.  
Kościerzyna, dnia 14 maja 2020 r.

.....  
Marta Słomińska  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....  
Maria Kiełb-Stańczuk  
Przewodnicząca Komisji