

## UZASADNIENIE

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

##### 1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr X/86/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie.

##### 2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 133,06 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od północy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Wojska Polskiego,
- 2) od wschodu ul. Klasztorna,
- 3) od zachodu granica miasta,
- 4) od południa obwodnica miasta.

##### 3. Cel sporządzenia planu

Dla obszaru objętego projektem planu w przewarżającej części zagospodarowanie terenów jest realizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, opierające się na zasadzie kontynuacji funkcji, jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania w sąsiedztwie.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest związane z koniecznością zgodności planowanej inwestycji z kierunkami polityki w zakresie planowania przestrzennego realizowanym przez władze miasta i określonymi w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Doraźnie wydawane decyzje administracyjne nie powinny w dłuższej perspektywie stanowić sposobu na określenie warunków zagospodarowania terenu. Nie są bowiem w stanie zastąpić koordynującej roli miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obecnej sytuacji prawnej jedynie przyjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego pozwala na skoordynowane ustalenie sposobu zagospodarowania większych obszarów miasta zgodnie z przyjętą przez Radę Miasta polityką przestrzenną wyrażoną w dokumencie Studium.

Tylko poprzez uchwalenie planu miejscowego możliwe jest ograniczenie negatywnych skutków związanych z niekontrolowanym wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i związanymi z tym konsekwencjami przestrzennymi i finansowymi.

Mając powyższe na uwadze Rada Miasta podjęła uchwałę o opracowaniu planu miejscowego dla terenów, które w większości nie posiadają obowiązującego planu miejscowego. Są to tereny w przewadze stanowiące istniejącą zabudowę mieszkaniową, głównie jednorodziną. Tereny niezainwestowane zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium przeznaczone są również głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto wzdłuż ul. Wojska Polskiego oraz sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 214 (ul. Klasztorna) i południowej obwodnicy miasta przewiduje się zabudowę usługową i mieszkaniowo usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny podmokłe i zadrzewione pozostaną wyłączone z zabudowy. Zakłada się również ochronę istniejących wód powierzchniowych, jako elementów systemu naturalnej retencji wód opadowych. W północno zachodniej części planu przewiduje się przeznaczenie terenu pod lokalizację Głównego Punktu Zasilania zgodnie z wnioskiem Energa Operatora SA.

##### 4. Plany obowiązujące

W granicach opracowania obowiązuje siedem planów miejscowych, które obejmują 11 niezależnych obszarów. Są to plany uchwalone w latach 1998-2002, czyli opracowania sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Są to niewielkie plany obejmujące maksymalnie kilka działek ewidencyjnych. Główne przeznaczenie ustalone w planach to funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wzdłuż ul. Wojska Polskiego dodatkowo dopuszczone są usługi handlu, turystyki.

Na obszarze objętym opracowaniem planu obowiązują miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z:

- 1) Uchwałą Nr XLIV/295/98 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 22 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 36, poz. 138 z dnia 25 czerwca 1998 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. dz. 30/4 i dz. 30/5 obręb 07 przy ul. Wojska Polskiego;
- 2) Uchwałą Nr XIII/29/99 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 89, poz. 487 z dnia 17 sierpnia 1999 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr: dz. 117/20, dz. 117/21, dz. 117/30 i dz. 117/29 obręb 7 przy ul. Wojska Polskiego;
- 3) Uchwałą Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 65, poz. 395 z dnia 5 lipca 2000 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna dotyczących działek: cz. 269 obręb 07, 70/28 obręb 07, 61/1 obręb 7, 121 obręb 7, 124/2-9 obręb 7;
- 4) Uchwałą Nr XLII/338/2001 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21, poz. 536 z dnia 5 kwietnia 2002 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu cz. dz. 99/11 obręb 07 ul. Chojnicka;
- 5) Uchwałą Nr XLV/383/2002 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21, poz. 537 z dnia 5 kwietnia 2002 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 68 obręb 07 ul. Cegielnia w Kościerzynie;
- 6) Uchwałą Nr XLVII/395/2002 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 38, poz. 858 z dnia 12 czerwca 2002 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek: cz. dz. 181/7 obręb 07 ul. Wejhera;
- 7) Uchwałą Nr XXXII/255/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 33, poz. 352 z dnia 17 kwietnia 2001 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek: dz. 35/6, 28/4 obr. 7.

#### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów**

Obszar opracowania to teren położony w południowo-wschodniej części miasta pomiędzy ulicami Kościuszki i Wojska Polskiego oraz południową obwodnicą miasta i ul. Klasztorną. Jest to teren gdzie istniejące zainwestowanie to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jest to zabudowa położona w większości w sąsiedztwie istniejących ulic: Klasztornej, Chojnickiej, Cegielnia, Leśnej. Ponadto wzdłuż ul. Wojska Polskiego i ul. Kościuszki zlokalizowana jest zabudowa usługowa.

Należy poza tym zwrócić uwagę, że duża część terenów jest niezainwestowana. Dotyczy to głównie terenów położonych w oddaleniu o głównych dróg. W szczególności są to tereny pomiędzy ul. Cegielnia i Wojska Polskiego oraz w rejonie ul. Spokojnej. Część z tych terenów to obszary nieużytków o charakterze podmokłym.

Większość terenów objętych planem stanowi własność prywatną. Pojedyncze tereny w rejonie obwodnicy południowej miasta oraz drogi publiczne stanowią własność Gminy Miejskiej Kościerzyna. Teren obwodnicy i drogi wojewódzkiej nr 214 to grunty Skarbu Państwa.

#### **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna**

(uchwała Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r.)

W odniesieniu do terenu przewidzianego do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium, tereny objęte uchwałą wskazane zostały, jako tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej z przewagą budownictwa jednorodzinnego w postaci zwartych zespołów. Ponadto w sąsiedztwie obwodnicy miasta przewiduje się funkcje usługowe i produkcyjne. W sąsiedztwie ul. Wojska Polskiego natomiast zakłada się również możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i zieleni urządzonej.

Ponadto u zbiegu ul. Kościuszki i obwodnicy miasta zakłada się lokalizację nowego GPZ Kościerzyna wraz z połączeniem go linią WN 110 kV z istniejącym GPZ we wschodniej części miasta.

W odniesieniu do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

## **II. 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt. 1 i 2)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Wprowadzono ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki. Obowiązuje również lokalizacja i ochrona zadrzewień w formie szpalerów drzew wskazanych w planie. Ujednolicona została również forma garaży i budynków gospodarczych. Wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących budynków tego typu od frontu działki przed budynkiem o podstawowej funkcji.

### **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt. 3)**

W granicach planu nie ma żadnych ustanowionych prawnie obszarów, ani obiektów prawnie chronionych w zakresie ochrony środowiska.

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną roślinność) czy szpalerów zieleni wysokiej.

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach terenu objętego projektem planu nie ma terenów lasów.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt. 4)**

Niewielka część obszaru objętego granicą planu (północno-wschodnia) znajduje się obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych – jest to zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., nr w rejestrze 925. Ochroną zgodnie z ustaleniami planu i na mocy przepisów odrębnych objęte są również wyznaczone strefy ochrony archeologicznej

W granicach opracowania planu występują pojedyncze obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków w sąsiedztwie ul. Wojska Polskiego oraz jeden obiekt w rejonie ul. Leśnej postulowany do objęcia ochroną. Zgodnie z ustaleniami planu wprowadza się ochronę tych obiektów w zakresie ich gabarytów i formy zabudowy.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt. 5)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały również m.in. poprzez ustalenie funkcji usługowych. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej na obszarze planu i tym samym przyczynią się do wzrostu podatków i miejsc pracy.

**6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt. 7)**

Plan nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Przeważający obszar planu stanowią grunty własności prywatnej. Zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się przeznaczenia gruntów prywatnych pod funkcje związane z celami publicznymi poza przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne.

**7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt. 8)**

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

**8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9)**

W projekcie planu zostały wyznaczone nowe drogi publiczne w rejonie ul. Spokojnej, Cegielnia i Leśnej, co pozwoli na lepsze skomunikowanie terenów obecnie nie w pełni zainwestowanych oraz już zabudowanych w tym rejonie. W zachodniej części planu zostało wyznaczone miejsce zgodnie z wnioskiem Energa Operator pod lokalizację Głównego Punktu Zasilania oraz rezerwa pod linię przesyłową 110kV (wzdłuż istniejącej linii 15 kV). Miejsca wyznaczone pod infrastrukturę elektroenergetyczną pozwolą na polepszenie bezawaryjnej dostawy prądu do odbiorców. W planie znalazły się również zapisy dotyczące retencjonowania wód opadowych. W tym celu ochroną objęto wszystkie istniejące tereny wód otwartych. Dopuszczono również wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych na zbiorniki retencyjne. Pozwoli to na polepszenie warunków retencji wód opadowych zarówno w obszarze opracowania, jak również terenów w sąsiedztwie planu.

**9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt. 10 i 13)**

Zgodnie z ustaleniami planu umożliwia się realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

**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 (art.1 ust. 2 pkt. 11 i 12)**

Sporządzając projekt planu Burmistrz Miasta Kościerzyna zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kościerzynie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

**11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3)**

Ustalając przeznaczenia i możliwe zagospodarowanie terenów w planie Burmistrz Miasta Kościerzyna wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było utrzymanie istniejącego przeznaczenia oraz ustalenie przeznaczenia terenów niezainwestowanych. Stanowi to realizację oczekiwań właścicieli wybranych nieruchomości i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

**12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt. 1 i 2)**

W przeważającej części tereny objęte planem mają wykształcony układ transportowy w oparciu o istniejące drogi. Nowe drogi w rejonie ul. Spokojnej, Cegielnia i Leśnej pozwolą na lepsze skomunikowanie terenów niezainwestowanych oraz już zabudowanych w rejonie tych dróg. Plan nie ma bezpośredniego wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym. Ustalenia planu w tej sytuacji mają ograniczony wpływ na możliwość minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego i wpływ na intensyfikowanie wykorzystania transportu publicznego. Nowe drogi pozwolą jednak na lepsze skomunikowanie tej części miasta i lepsze powiązanie z centrum miejscowości.

**13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt. 3)**

W planie miejscowym wzięte zostały pod uwagę zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów. Zgodnie z kierunkami przyjętym w planie województwa pomorskiego wyznaczone zostały wzdłuż istniejących dróg drogi rowerowe o znaczeniu międzynarodowym (nr 4 Trasa Tysiąca Jezior), międzyregionalnym (nr 12 Trasa Zamków Północnej Polski), regionalnym (nr 115, nr 116, nr 143). Ponadto dopuszcza się budowę tras lokalnych w miarę potrzeb. Dopuszcza się dla każdego terenu miejsca parkingowe dla rowerów.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt. 4)**

Obszar objęty granicami planu stanowi w części istniejącą strukturę miejską mieszkaniowo-usługową miasta Kościerzyna. Tereny niezainwestowane są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej struktury miejskiej.

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt. 2)**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna zostało uchwalone zgodnie z uchwałą nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. i jest aktualne. Aktualność Studium potwierdziła również analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna wykonana w lipcu 2018 r., i stanowiąca załącznik do uchwały Nr LXVI/516/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium.

**16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3)**

Ustalenia projektu planu poza przeznaczeniem miejsc pod lokalizację dróg publicznych nie spowodują negatywnych skutków finansowych wynikających z art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy. Dla całego obszaru planu poza terenami układu komunikacyjnego przewiduje się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

### **III. PROCEDURA**

#### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej**

Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Kościerzyna uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej projektu planu.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 22.02.2021 r. do 15.03.2021 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano przy pomocy środków komunikacji na odległość w dniu: 15.03.2021 r. o godz. 10.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 29.03.2021 r. do projektu planu wpłynęła .....uwaga.

#### **2. Podstawa uchwalenia**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).