

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem zmiany planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr XII/95/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 03 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie.

2. Położenie

Obszar objęty zmianą planu stanowi powierzchnię ok. 66,97ha.

Granice terenu objętego zmianą planu stanowią:

- 1) od południa – ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Antoniego Piechowskiego,
- 2) od wschodu – ul. Cypriana Kamila Norwida i ul. Marii Skłodowskiej-Curie,
- 3) od północy – granica administracyjna miasta Kościerzyna,
- 4) od zachodu – ul. Kalinowa.

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest wprowadzenie niewielkiej korekty rozwiązań układu komunikacyjnego w stosunku do układu przyjętego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ma to na celu umożliwienie dogodniejszej i pełniejszej możliwości wykorzystania i zagospodarowania terenów w rejonie ul. Kalinowej i innych dojazdów w sytuacji, gdy przewidywane pierwotnie rezerwy drogowe można ograniczyć. Weryfikacja wybranych terenów mieszkaniowo usługowych pod kątem możliwości dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr VI/42/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 lutego 2007 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2007 r. Nr 97, poz. 1528), który był zmieniany w części zgodnie z uchwałami:

- 1) Nr LXI/477/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 sierpnia 2010 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 124, poz. 2389),
- 2) Nr XVI/117/15 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 września 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r. poz. 3584),
- 3) Nr XXXIX/286/16 z dnia 25 listopada 2016 r. Rady Miasta Kościerzyna, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 4601)

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar opracowania charakteryzuje się tym, iż można w jego granicach wyróżnić dwa zasadnicze sposoby zagospodarowania. Tereny wzdłuż istniejących dróg są zagospodarowane, natomiast tereny położone w pewnym oddaleniu od głównych dróg są bądź wykorzystywane w dalszym ciągu rolniczo bądź stanowią tereny niezagospodarowane. Wzdłuż ul. Tadeusza Kościuszki, występuje zróżnicowana zabudowa pod względem funkcji z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Zabudowa ta jest również zróżnicowana pod względem architektonicznym. Zabudowa mieszkaniowa to głównie budynki jednorodzinne, powstałe w stosunkowo nieodległym czasie jak również budynki wielorodzinne. Funkcje usługowe w tym rejonie to niewielkie warsztaty, usługi handlu i gastronomii oraz drobne usługi obsługi komunikacji. Teren zainwestowany o podobnym do omawianego wyżej stanowi również zabudowa wzdłuż ul. Cypriana Kamila Norwida. Ponadto występują w tym rejonie obiekty z zakresu usług hotelarskich.

Ulica Piechowskiego przecina teren opracowania mniej więcej na dwie części z południowego-wschodu na północny-zachód. Wzdłuż wspomnianej ulicy położona jest głównie zabudowa mieszkaniowa. Na północ od ul. Piechowskiego znajduje się osiedle mieszkaniowe w zabudowie wielorodzinnej. W tym rejonie planowane są i realizowane nowe budynki w zabudowie wielorodzinnej stanowiące kontynuację tego typu zabudowy w otoczeniu. Tereny na północ od wspomnianego osiedla pozostają niezagospodarowane. Przewiduje się również dopuszczenie w ograniczonych gabarytach zabudowy wielorodzinnej na południe od ul. Piechowskiego w jej sąsiedztwie. W północno-zachodnim krańcu

terenu objętego opracowaniem położony jest szpital wraz z zapleczem przyszpitalnym. W okolicy szpitala znajdują się również parkingi, pętla autobusowa oraz budynek wielorodzinny, który stanowi bazę mieszkaniową dla pracowników szpitala. Przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie poza zabudową mieszkaniową znajdują się pawilony usługowe.

W odniesieniu do struktury własnościowej gruntów są to w większości tereny stanowiące własność prywatną. Niewielka część gruntów stanowi własność gminy miejskiej Kościerzyna.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w obowiązującym dokumencie Studium przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowych. Zakłada się w części na południe od ul. Piechowskiego głównie zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo usługową oraz w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej o ograniczonych gabarytach. Na północ od ul. Piechowskiego zakłada się dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W północnej części wyznaczony jest zgodnie ze stanem istniejącym teren szpitala. W północnej części terenu planu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające ze strefy nalotu dla lądowiska dla helikopterów przy szpitalu. W zakresie infrastruktury transportowej na kierunku północ południe przewiduje się rezerwę pod tzw. Drogę Północ.

W odniesieniu do proponowanej zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że nie naruszają one ustaleń obowiązującego Studium. Zmiana planu ma bowiem stanowić, jedynie korektę ustaleń szczegółowych. Zakłada się ograniczone zmiany przeznaczenia terenów mieszkaniowych z funkcji jednorodzinnej na wielorodzinną. Przewiduje się również niewielkie korekty w obrębie sieci planowanych dróg.

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)

Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ładu przestrzennego w tym walorów krajobrazowych i architektonicznych. Przyjęte w tym zakresie ustalenia obowiązującego planu pozostają aktualne.

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 obszarów, ani obiektów prawnie chronionych w zakresie ochrony środowiska.

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpływają na ustalone w obowiązującym planie warunki ochrony środowiska.

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

W granicach zmiany planu nie ma żadnych obszarów objętych ochroną konserwatorską. W granicach opracowania planu występują pojedyncze obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków w sąsiedztwie ul. Tadeusza Kościuszki. Zmiana planu nie ingeruje w żadne ustalenia związane z ochroną tych obiektów.

W planie wyznacza się strefę ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu zabudowy, stanowiącą ochronę ekspozycji zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – położonego poza granicami planu. W granicach strefy ograniczenia gabarytu zabudowy, ochrona ekspozycji zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna, realizowana jest przez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

- 4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt. 5)**
Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie pozostają bez zmian.
- 5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt. 6)**
Ograniczony zakres zmiany planu nie ma praktycznie wpływu na walory ekonomiczne przestrzeni. Zmiany w układzie komunikacyjnym i tym samym korekta przeznaczeń terenów ma pozytywny wpływ na zagospodarowanie terenu.
- 6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt. 7)**
Zmiana planu nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Rezygnacja z części drogi oznaczonej, jako 03.KD.L pozwala na włączenie prywatnych terenów do przeznaczenia pod funkcje mieszkaniowo usługowe.
- 7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt. 8)**
Teren zmiany planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9)**
Zmiana planu nie ma wpływu na potrzeby interesu publicznego. Podstawowe cele związane z zaspokajaniem celów publicznych są utrzymane zgodnie z przyjętymi ustaleniami obowiązującego 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)**
Obowiązujący plan poprzez obowiązujące zapisy umożliwia 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.
Zmiana planu nie ma żadnego wpływu na ww. zagadnienia.
- 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 zmiany 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 zmiany 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)**
Wprowadzając zmianę planu Burmistrz Miasta Kościerzyna wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.
Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było dostosowanie ustaleń do stanu istniejącego i korekta układu komunikacyjnego. 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)**
Zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym.
- 13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt. 3)**
Zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów.

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 część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej miasta. Zmiana wprowadza jedynie korekty ustaleń w zakresie zagospodarowania terenu.

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 zmiany 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 zmiany planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany projektu planu.

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

Projekt zmiany 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 zmiany planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano z wykorzystaniem środków porozumienia się na odległość w dniu: 15.03.2021 r. o godz. 11.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 29.03.2021 r. *do projektu planu wpłynęły uwagi.*

2. Podstawa uchwalenia

Zmiana planu została sporządzona 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).