

**Zarządzenie Nr 0050.56.2021
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 15 kwietnia 2021 r.**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta Kościerzyna.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) zarządza się, co następuje:

§ 1.

1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta Kościerzyna, sporządzanego na podstawie uchwały Nr X/86/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 maja 2019 r.

2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1 zawiera załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta

Michał Majewski

**załącznik nr 1
do zarządzenia Nr 0050.56.2021
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 15 kwietnia 2021 r.**

Kościerzyna, dnia 15 kwietnia 2021 r.

Wykaz uwag oraz rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą X/86/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kościerzyna.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2021 r. do 15 marca 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 15 marca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2020, poz. 293 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 29 marca 2021 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło pięć pism z uwagami do projektu.

Na podstawie art. 17 pkt. 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt. 11.

Lista uwag do planu:

1. pismo osoby prywatnej (nr 1 w wykazie uwag) z dnia 16.03.2021 r. (data wpływu 17.03.2021 r.) z uwagą o zwiększenie dopuszczalnej minimalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 19,0 m dla terenu 36.MN.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Uwzględnia uwagę.

UZASADNIENIE

Uwzględniona zostaje uwaga o zwiększenie minimalnej szerokości działki, na której dopuszcza się zastosowanie dachu prostopadłego do drogi dojazdowej dla nowych budynków. Zgodnie z uwagą dachy takie można stosować na działkach o szerokości mniejszej niż 19,0 m. Jest to nieznacznie zwiększenie o 1,0 m ustalonej pierwotnie w planie dopuszczalnej szerokości.

2. pismo osoby prywatnej (nr 2 w wykazie uwag) z dnia 25.03.2021 r. (data wpływu 26.03.2021 r.) z uwagą o doprecyzowanie zapisów dotyczących kształtu dachu wielospadowego i dwuspadowego. Wprowadzenie zapisu, że dach dwuspadowy lub wielospadowy jest rozumiany jako przekrycie minimum 70% powierzchni rzutu poziomego budynku, a na pozostałej części dopuszcza się przekrycie dachem płaskim.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Uwaga jest sprzeczna zarówno z ogólnie przyjętym pojęciem kształtu dachu dwuspadowego i wielospadowego jak i przyjętymi w planie na tej podstawie ustaleniami. Dach dwuspadowy i wielospadowy ma mieć zgodnie z ustaleniami planu połacie nachylone pod jednakowym kątem. Propozycja zmiany zapisu to de facto połączenie dachu stromego z dachem płaskim. Taki zapis spowodowałby, że mogłyby powstawać dachy o połączeniach nieharmonijnych sprzecznych z tradycyjną zabudową, wprowadzające w otoczeniu chaos przestrzenny. Jednocześnie należy zauważyć, że w projekcie planu dopuszcza się dość szeroki zakres kątów nachylenia połaci dachowych. Kąt nachylenia połaci musi się mieścić w granicach 18°-25° lub 35°-45°. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 3 dopuszcza się dachy płaskie dla części budynków jak: garaż, wiatrołap oraz innych elementów niestanowiących głównej bryły budynku jak: ganki wejściowe, ogrody zimowe i tym podobne elementy. Dach płaski to zgodnie z definicją § 3 pkt 5 dach o kącie nachylenia połaci maksymalnie 12 stopni. Tym samym należy uznać, że zgodnie z ustaleniami planu dopuszczalny jest bardzo szeroki zakres kątów nachylenia połaci dachowych. Nie ma zatem uzasadnienia wprowadzanie dodatkowych odstępstw od przyjętych w projekcie planu reguł.

3. pismo osoby prywatnej (nr 3 w wykazie uwag) z dnia 25.04.2021 r. (data wpływu 17.03.2021 r.) z uwagą o wykreślenie budynku o numerze adresowym Cegielnia 10 z wykazu obiektów o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy i objętych ochroną.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Budynek położony przy ul. Cegielnia 10 został wskazany w postanowieniu o odmowie uzgodnienia projektu planu znak ZN.5150.116.3.2020.RK Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.07.2020 r. jako obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy i objętych ochroną. Warunkiem koniecznym uzgodnienia projektu planu było uwzględnienie uwagi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w projekcie planu. Zgodnie z uwagą ww. organu budynek został w projekcie planu objęty ochroną, a projekt został przez niego uzgodniony w tej wersji.

4. pismo osób prywatnych (nr 4 w wykazie uwag) z dnia 23.04.2021 r. (data wpływu 25.03.2021 r.) z uwagami

4.1. Zniesienie z terenu działki nr 70/22 przebiegu drogi publicznej oznaczonej symbolem 12.KD.D

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Uwzględnia uwagę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z uwagą została zlikwidowana rezerwa pod projektowaną drogę publiczną 12.KD.D w granicach działki nr 70/22.

4.2. Zniesienie zapisu dotyczącego budowy linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV na terenie działki nr 70/22 bądź wprowadzenie zapisu ustalającego dla realizacji linii wysokiego napięcia, że może ona powstać wyłącznie jako sieć kablowa,

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustaleniami planu § 15 ust. 8 pkt 6 dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej 110 kV o przebiegu oznaczonym na rysunku planu w śladzie istniejącej linii 15 kV. W jej sąsiedztwie wyznacza się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu o szerokości 40 m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi linii. Zagospodarowanie w obrębie ww. pasa zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla linii kablowej strefę zmniejsza się do szerokości 3 m (po 1,5 od osi linii).

Oznaczony przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV jest przebiegiem orientacyjnym. Należy każdorazowo weryfikować przebieg tej linii oraz lokalizację słupów po jej realizacji i ustalać zasięg pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci.

Ustalony w planie przebieg planowanej linii 110 kV jest wyznaczony zgodnie z wnioskiem zarządcy sieci. Linia ta ma służyć zasilaniu planowanej na terenie miasta stacji transformatorowej 110/15 kV „GPZ Kościerzyna II”. Zarówno stacja transformatorowa jak i zasilająca ją linia energetyczna są planowanymi elementami infrastruktury elektroenergetycznymi przewidzianymi do realizacji w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kościerzyna, które określa cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. Kierunki zagospodarowania przyjęte w Studium są wiążące przy sporządzeniu planu miejscowego.

Zgodnie z § 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz U. z 2020 r. poz. 190 z późn zm.) budowa i utrzymanie m.in. przewodów służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej jest celem publicznym.

Tutejszy organ sporządzając plan miejscowy każdorazowo bada interes publiczny i prywatny przy określeniu sposobu zagospodarowania terenów w granicach opracowania planu.

W omawianej sytuacji budowa elementów infrastruktury technicznej tj. stacji transformatorowej i zasilającej jej linii elektroenergetycznej 110 kV służyć mają poprawie zaspokojenia potrzeb korzystania z energii elektrycznej mieszkańców zachodniej części miasta. Zgodnie z ustaleniami planu przebieg planowanej linii 110 kV jest przewidziany w śladzie istniejącej linii 15 kV, ale również zakłada się, że jest on orientacyjny. Oznacza to, że ostateczny jej przebieg będzie ustalony na etapie projektu budowlanego, który będzie musiał zostać skonsultowany z właścicielami gruntów przez które linia jest planowana. W tym również działki nr 70/22, której dotyczy uwaga. Ponadto w planie jak wspomniano wcześniej znajduje się zapis o możliwości skablowania linii.

Zapisy planu są zatem skonstruowane w taki sposób, że dają możliwość realizacji linii zarówno w postaci napowietrznej jak i skablowanej. Brak przesądzenia o sposobie realizacji planowanej linii, a jedynie wskazanie orientacyjnego jej przebiegu jest podyktowane troską tutejszego organu o realizację celu publicznego jakim jest poprawa warunków dostępu do energii elektrycznej mieszkańców miasta. Poprawa jakości infrastruktury elektroenergetycznej jest inwestycją o charakterze ogólnospołecznym, a związany z wykonywaniem zadania inwestycyjnego obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa ma nadrzędne znaczenie w odniesieniu do słusznego interesu właściciela nieruchomości, któremu ograniczono sposób korzystania z niej w sposób niezakończony. W przyjętych w planie ustaleniach wzięto również pod uwagę interes właścicieli nieruchomości, przez które linia będzie przebiegała, dając im możliwość konsultacji z zarządcą planowanej linii sposobu i warunków jej przebiegu.

Zatem uznać należy, że w omawianej sytuacji został wyważony zarówno interes publiczny jak i prywatny. Tym samym nie ma przesłanek do zmiany zapisów zgodnie z uwagą, które mogłyby przyczynić się do braku możliwości realizacji linii 110 kV.

5. pismo osób prywatnych (nr 4 w wykazie uwag) z dnia 24.04.2021 r. (data wpływu 29.03.2021 r.) z uwagą o zmianę dla terenu 21.MU parametrów zabudowy polegającą na zwiększeniu dopuszczalnej intensywności zabudowy maksymalnej z 0,8 na 1,0 i intensywności nadziemnej z 0,6 na 0,8, zmianę wysokości maksymalnej z 9,0 m na 10,5 m oraz dopuszczenie zastosowania dachów płaskich.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Została wprowadzona korekta parametrów zabudowy dla terenu 21.MU w zakresie intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i dopuszczenia zastosowania dachów płaskich. Omawiany teren jest w części zachodniej obniżony w stosunku do dróg, w szczególności ul. Wojska Polskiego o ok. 1,7 m. Biorąc to pod uwagę zwiększono nieznacznie dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy (całkowitą z 0,8 na 1,0 i nadziemną z 0,6 na 0,8) utrzymując jednocześnie dotychczasową maksymalną powierzchnię zabudowy (30%). Dopuszczono nieznacznie zwiększenie wysokości nowej zabudowy do maksymalnie 10,5 m, przy czym ustalono, że nie może ona być wyższa od rzędnej 176,5 m n.p.m. Dopuszczono również zastosowanie dachów płaskich, bowiem w sąsiedztwie występują tego typu dachy.

Burmistrz Miasta

Michał Majewski