

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego pomiędzy ulicami: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego
z terenem cmentarza w Kościerzynie

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem zmiany planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr XLVII/341/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 sierpnia 2009 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 29.09.2009 r. Nr 132, poz. 2496) zmienionego w części zgodnie z uchwałą nr XIX/136/05 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 listopada 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 43),.

2. Położenie

Obszar objęty zmianą planu stanowi powierzchnię ok. 10,27 ha.

Granice terenu objętego zmianą planu stanowią:

- 1) od zachodu ul. Klasztorna,
- 2) od wschodu ul. Kapliczna,
- 3) od północy ul. Wojska Polskiego i Mała Kolejowa,
- 4) od południa cmentarz oraz tereny zielone

3. Cel sporządzenia planu

Weryfikacja ustaleń dotyczących obszaru planu w rejonie ul. Klasztornej.

Zmiana planu miejscowego dotyczy również 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. Zakłada się, że ustalenia przeznaczenia terenów pozostaną utrzymane w dotychczasowym stanie.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLVII/341/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 sierpnia 2009 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 29.09.2009 r. Nr 132, poz. 2496) zmieniony w części zgodnie z uchwałą Nr XIX/136/05 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 listopada 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 43).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar objęty obowiązującym planem położony jest na południe od centrum miasta pomiędzy ul. Wojska Polskiego oraz ul. Klasztorną i Kapliczną w rejonie terenu cmentarza.

W granicach obszaru zmiany planu położone są tereny usługowe przy ul. Wojska Polskiego oraz Klasztornej. Południowa część to tereny zielone. Tereny położone w rejonie ul. Małej Kolejowej stanowią obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W sąsiedztwie ul. Kaplicznej znajduje się podobna zabudowa, a ponadto występują funkcje usługowe. Teren planu od południowego-wschodu graniczy z cmentarzem.

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

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

W odniesieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym dokumencie Studium przewiduje się rozwój funkcji usługowych.

W odniesieniu do terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym dokumencie Studium przewiduje się, jako tereny zabudowy usługowej komercyjnej zieleni urządzonej oraz mieszkaniowej. W południowej części zgodnie z ustaleniami studium znajduje się obszar lokalnej osnowy ekologicznej i obszar do wzmocnienia osnowy.

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 planu znajduje się kilka budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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. Korekta pasów drogowych pozwala na włączenie ich w granice terenów 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 zgodnie z zapisami 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. W zakresie zmiany planu przewiduje się nieznacznie korekty i dostosowania do obecnie zakładanych potrzeb rezerw pod drogi i układ komunikacyjny w rejonie ul. Klasztornej. 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 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 ustępy 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 29.04.2022 r. do 20.05.2022 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9 w dniu: 13.05.2022 r. o godz. 13.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 03.06.2022 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 2022 r. poz. 503).