

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową 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/87/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 193,59 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od północy droga krajowa nr 20,
- 2) od wschodu jezioro Wierzysko, (tam nie ma granicy obrębu 10)
- 3) od zachodu ul. Cegielnia i granica miasta,
- 4) od południa granica miasta i jezioro Wierzysko.

3. Cel sporządzenia planu

Plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenu i weryfikacji potrzeb polegających na dostosowaniu parametrów zagospodarowania do stanu istniejącego, co dotyczy w szczególności terenów już zainwestowanych.

Plan ma również posłużyć do polepszenia możliwości zagospodarowania i wykorzystania terenów inwestycyjnych zgodnie z obecnym zapotrzebowaniem, zgodnie z przyjętą polityką zagospodarowania przestrzennego dla omawianego terenu w Studium.

Szczególnie ważne było podjęcie prac planistycznych i uchwalenie planu, ponieważ dalsze inwestowanie na tych obszarach na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, w większości przypadków dla zabudowy mieszkaniowej, może skutkować nieodwracalnym brakiem możliwości realizacji polityki władz Miasta w zakresie wskazanym dla tego terenu w Studium. Chaotycznie realizowana zabudowa mieszkaniowa może uniemożliwić zagospodarowanie przewidziane dla tej części miasta w dokumencie Studium i będzie to jednocześnie niezgodne z polityką wyrażoną przez Radę Miasta w tym dokumencie.

Niedające się odwrócić skutki przestrzenne spowodują uniemożliwienie lokalizacji funkcji usługowo-produkcyjnych stanowiących ważny obszar inwestycyjny dla miasta, jako ośrodka subregionalnego. Jest to również jeden z wyraźnych priorytetów wskazany w odniesieniu do miasta Kościerzyna w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, jako potencjału dla rozwoju funkcji usługowych w tym tworzenia nowych miejsc pracy dla gmin sąsiednich i całego regionu.

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.

Z uwagi na powyższe stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie, a także zgodność przewidywanych w planie rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

4. Plany obowiązujące

W granicach opracowania obowiązują trzy plany miejscowe, które obejmują 4 niezależne obszary. Są to plany uchwalone w latach 2000-2001, 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.

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

- 1) uchwałą Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyny m. p. z. p. fragmentów miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. dotyczących m.in. działki 70/28 obręb 7 miasta Kościerzyna (Dz. Urz. z 2000 r. Nr 65, poz. 395);
- 2) uchwałą Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyny z dnia 20 grudnia 2000 r., m. p. z. p. miasta Kościerzyna dotyczącą m. in. działki 127 obręb 10 – ul. Klasztorna (Dz. Urz. z 2001 r. Nr 17, poz. 147);
- 3) uchwałą Nr XLII/338/01 Rady Miasta Kościerzyny z dnia 17 października 2001 r. m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego m. in. części terenu działek 136/2 i 132/2, obręb 10 miasta Kościerzyna, ul. Klasztorna (Dz. Urz. z 2002 r. Nr 21, poz. 536).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar sporządzenia planu to tereny w większości niezainwestowane (rolnicze) oraz niewielkie obszary zabudowy w rejonie ulicy Klasztornej stanowiącej drogę wojewódzką. W południowej części planu w rejonie ulic Gajowej Wierzysko znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zwartym kompleksie. Ponadto zabudowa jednorodzinna znajduje się w rejonie węzła dróg krajowej i wojewódzkiej. W sąsiedztwie ul. Cegielnia znajduje się natomiast zabudowa związana z usługami transportu i obsługą rolnictwa. W południowo-wschodniej części obszaru objętego granicami planu znajduje się jezioro Wierzysko, wokół którego występują tereny enklaw leśnych.

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.)

Zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium, tereny objęte uchwałą wskazane zostały, jako obszar rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej wzdłuż południowej granicy drogi krajowej nr 20 – obwodnicy miasta.

Ponadto w sąsiedztwie ul. Klasztornej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zwartych zespołach.

Jezioro Wierzysko wraz z terenami położonymi wokół to obszar korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, które stanowią lokalną osnowę ekologiczną. Przewiduje się tu tworzenie przestrzeni do rekreacji i wypoczynku codziennego mieszkańców miasta z tworzeniem plenerowych elementów zagospodarowania terenu.

Ponadto wzdłuż drogi krajowej nr 20 przewiduje się lokalizację przebiegu linii WN 110 kV z istniejącym GPZ. Linia ta stanowi powiązanie istniejącego GPZ we wschodniej części miasta z planowaną lokalizacją drugiego GPZ w zachodniej części miasta w rejonie ul. Leśnej.

Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego 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. Ujednolicono 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 wegetację) czy szpalerów zieleni wysokiej. Ochroną objęto również występujące w granicach planu bezodpływowe zglębienia terenu stanowiące zastoiska wodne.

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach terenu objętego projektem w dotychczasowym użytkowaniu utrzymane zostają tereny lasów. Część terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 20.MN ujawniona jest na mapie zasadniczej oraz w ewidencji gruntów i budynków jako użytek Ls - tereny leśne. Natomiast w uproszczonym planie urządzenia lasu użytek ten określony jest jako „inne wylesione”. Na gruncie tym znajduje się zabudowa wielorodzinna przy ul. Klasztorna 49.

Zgodnie z art. 40a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1463 z późn. zm.) Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane dalej "lokalami" oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym. Łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędnymi do korzystania z lokali. Grunty pod budynkami oraz grunty z budynkami związane, będące przedmiotem sprzedaży, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej i leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te podlegają z urzędu ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane. Tym samym działka, na której położony jest budynek wielorodzinny ul. Klasztorna 49, w którym lokale mieszkalne były sprzedane przez Lasy Państwowe została w projekcie planu oznaczona jako teren mieszkaniowy.

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

W granicach planu nie ma żadnych obiektów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

Część obszaru objętego planem oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony otoczenia 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: strefa ochrony krajobrazu.

W granicach oznaczonych na rysunku planu znajduje się stanowisko archeologiczne, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Dla tego stanowiska wyznacza się w planie strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (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 m.in. poprzez ustalenie funkcji produkcyjnych i 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 przewidzianym pod funkcje produkcyjno-usługowe, co pozwoli na lepsze skomunikowanie terenów obecnie nie w pełni zainwestowanych oraz już zabudowanych w tym rejonie. Wzdłuż drogi krajowej przewidziano rezerwę 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 umożliwiona zostanie realizacja 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 Miasta 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)

Tereny objęte planem w obszarach istniejącej zabudowy mają wykształcony układ transportowy w oparciu o istniejące drogi. Nowe drogi zakłada się na terenach rolnych, docelowo przeznaczonych pod funkcje produkcyjne i usługowe. Pozwoli to 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 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., 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 przedmiotowego 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 26.11.2021 r. do 16.12.2021 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9a w dniu: 13.12.2021 r. w godz. 14.00-15.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 30.12.2021 r. do projektu planu wpłynęły cztery pisma osób fizycznych z uwagami. W jednym z pism część poruszonych kwestii nie stanowiła uwag dotyczących ustaleń projektu planu i nie podlegała rozpatrzeniu przez Burmistrza zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego. Poruszone kwestie stanowiły pytania dotyczące możliwości zagospodarowania terenu oraz porównanie do terenów sąsiednich w kontekście przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Ponownie projekt planu z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.07.2022 r. do 22.07.2022 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9a w dniu: 22.07.2022 r. w godz. 13.30-14.30.

W wyznaczonym terminie, tj. do 05.08.2022 r. do projektu planu wpłynęły uwagi.

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 2021 r. poz. 503).