

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Skłodowskiej – Strzelnica”

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr XLIII/384/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 01 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. „Skłodowskiej - Strzelnica”.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 115 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od północy ul. Strzelnica i północna granica miasta,
- 2) od wschodu ul. Strzelecka,
- 3) od zachodu ul. Norwida i zachodnia granica miasta,
- 4) od południa ul. Marii Skłodowskiej-Curie i 8 Marca.

3. Cel sporządzenia planu

Plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenu i weryfikacji potrzeb polegających na dostosowaniu parametrów zagospodarowania do stanu istniejącego.

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

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu pozwalające na jego lepsze wykorzystanie i użytkowanie, przy jednoczesnym zachowaniu i ochronie walorów środowiska kulturowego i ochronie terenów leśnych.

W obecnym czasie sposób zagospodarowania terenu jest realizowany 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 realizowania polityki w zakresie planowania przestrzennego 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.

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.

Ograniczenie negatywnych skutków związanych z niekontrolowanym wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i związanymi z tym konsekwencjami przestrzennymi i finansowymi jest możliwe dzięki uchwaleniu planu miejscowego.

W granicach obszaru opracowania wskazane zostały tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą budownictwa jednorodzinnego w postaci zwartych zespołów oraz zabudowy wielorodzinnej. Ponadto w granicach opracowania wskazano dwa obszary rozwoju zabudowy. W północnej części terenów objętych planem znajduje się lokalny korytarz ekologiczny Doliny Raduni i Motławy stanowiący lasy ochronne.

Z uwagi na powyższe stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 6 niezależnych obszarów. Są to głównie plany uchwalone w latach 2000-2003 (jeden z 2008 r.), 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 wielorodzinne, usługowe i związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej.

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

- 1) uchwały Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna dotyczących m. in. działek: 95/2 obr. 6, 1034 obr. 6, 113 obr. 6, 94/4 obr. 6, 155/16, 155/18 obr. 6, cz. 114/2 obr. 6 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 65, poz. 395);
- 2) uchwały Nr XXIX/205/04 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 września 2004 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 104/15 obręb 6 przy ulicy Szydlice w Kościerzynie (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2004 r. Nr 25, poz. 496);
- 3) uchwały Nr L/416/02 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 czerwca 2002 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek nr: 1012-1021, 1042-1105, 1109-1128, 150/7 oraz 150/8 obr. 6 przy ul. Tetmajera (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 102, poz. 2687);
- 4) uchwały Nr XLVII/395/2002 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek: m. in. dz. nr 163/9 obr. 6 ul. Konopnicka (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 38, poz. 858);
- 5) uchwały Nr XXXII/255/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek nr: m. in. 96, 100/5 obr. 06 na terenie miasta Kościerzyna (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 33, poz. 352);
- 6) uchwały Nr V/33/03 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 19 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki m. in. nr 412/2 obręb 6 na terenie miasta Kościerzyna (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003 r. Nr 103, poz. 1841);
- 7) uchwały Nr XXXIII/214/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna w części dotyczącej działki nr 94/11 obręb 6 przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 89, poz. 2305).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar opracowania to teren położony w zachodniej części miasta pomiędzy ulicami Marii Skłodowskiej-Curie, Cypriana Kamila Norwida, Strzeleckiej, Strzelnica oraz północną i zachodnią granicą. Większa część terenów jest zainwestowana. Jest to teren gdzie istniejące zainwestowanie to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna. Zabudowa jednorodzinna to budynki głównie wolnostojące. Jednak jest też tu zabudowa bliźniacza i szeregowa. Są to budynki maksymalnie do trzech kondygnacji. Zabudowa wielorodzinna to budynki do pięciu kondygnacji. W obszarze opracowania znajdują się również usługi głównie handlu i obsługi mieszkańców. Przy ul. Tetmajera znajduje się kotłownia miejska zaopatrująca w ciepło zabudowę mieszkaniową.

Północna część to tereny lasów ochronnych w rejonie ul. Strzelnica.

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 głównie jako obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W granicach planu znajdują się również tereny usług obsługi mieszkańców. W centralnej części planu w miejscu istniejącej elektrociepłowni wskazany został jako teren infrastruktury technicznej.

Ponadto w sąsiedztwie ul. Strzelnica w północnej części opracowania przy granicy z gminy znajdują się tereny lasów ochronnych. W południowej części planu znajduje się park przy ul. 8 Marca.

Jedynie tereny inwestycyjne to obszar w rejonie lasów przy ul. Strzeleckiej gdzie zakłada się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rejonie elektrociepłowni.

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 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, prawnie chronionych w zakresie ochrony środowiska. Na terenie objętym planem znajdują się pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- 1) grupa drzew (22) - daglezie zielone – działka gruntu ozn. nr geodezyjnym 484, obręb 05 miasta Kościerzyna;
- 2) grupa drzew (135): 111 klonów jawor, 7 klonów pospolitych, 4 lipy, 3 dęby – aleja utworzona z drzew wzdłuż ulicy Strzeleckiej i Strzelnica;
- 3) drzewo - lipa drobnolistna – działka gruntu ozn. nr geodezyjnym 261/4, obręb 06 miasta Kościerzyna – park, dawny cmentarz ewangelicki.

Wymagania ochrony środowiska 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 vegetację) 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, tereny w północnej części opracowania pod w rejonie istniejących gruntów leśnych na zasadzie kontynuacji zostały również przeznaczone pod lasy.

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

Niewielka część terenu objętego planem w południowej części znajduje się w 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., numer w rejestrze 925, w którego skład wchodzi strefa restauracji urbanistycznej, której granice określono na rysunku planu.

Część obszaru objętego planem oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony otoczenia historycznego 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 stanowi strefę ograniczenia gabarytu zabudowy, dla której warunki ochrony realizowane są przez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

W granicach planu znajdują się budynki i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które zgodnie z ustaleniami planu objęte zostały ochroną. Ponadto wskazane zostały też budynki o wartościach historyczno-kulturowych postulowane do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Ochrona objęto również historyczne szpalery drzew w ciągu ulicy Strzeleckiej.

- 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 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 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.
- 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 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. 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 część istniejącej struktury miejskiej głównie z zabudową mieszkaniową i usługową miasta Kościerzyna. Tereny niezainwestowane to niewielkie obszary w sąsiedztwie terenów leśnych w północnej części opracowania.

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 LXVII/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 pod korektę szerokości 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 24.11.2023 r. do 15.12.2023 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: 15.12.2023 r. w godz. 11.00-13.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 29.12.2023 r. do projektu planu wpłynęły pisma z uwagami..

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404)