

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Markubowo w Kościerzynie

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr XLV/408/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. Markubowo w Kościerzynie.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 98 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od północy ul. Skarszewska i tereny zieleni naturalnej i zabudowy w rejonie ulicy Kaplicznej i Klasztornej,
- 2) od wschodu ul. Skarszewska
- 3) od zachodu ul. Klasztorna,
- 4) od południa obwodnica miasta.

3. Cel sporządzenia planu

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 oraz wykreowanie terenów stanowiących potencjał rekreacyjny miasta.

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.

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.

Zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium, tereny objęte uchwałą, wskazane zostały jako tereny w większości stanowiące lokalną ośnowę ekologiczną w tym obszary wzmocnienia lokalnej osnowy ekologicznej. Wzdłuż rzeki Bibrowej i w sąsiedztwie jeziora Kaplicznego przewiduje się tereny rekreacji i wypoczynku. W centralnej części oczyszczalni ścieków. Nieliczne tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej planowane są na północ od obwodnicy miasta. Wyznaczona w planie zostały tereny pod nowy cmentarz.

4. Plany obowiązujące

W granicach opracowania obowiązują cztery plany miejscowe, które obejmują 6 niezależnych obszarów. Są to głównie plany uchwalone w latach 2000-2004, czyli w większości 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 oraz ogrody działkowe.

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

- 1) uchwała Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. dotyczącego poszczególnych działek jak w uchwale, obręb 08 dz. nr 41, 55, 225/3 (Dz. Urz. woj. Pomorskiego z 2000 r. nr 65, poz. 395);
- 2) uchwała Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek nr: 40/11 obręb 08 – ul. Markubowo (Dz. Urz. woj., pomorskiego z 2001 r. nr 17, poz. 147);
- 3) uchwała Nr XVII/88/2003 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu katolickiego cmentarza wyznaniowego położone go na działkach nr 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32, 33 i 34 obręb 08 na terenie miasta Kościerzyna (Dz. Urz. Woj. pomorskiego z 2004 r. nr 9, poz. 150);
- 4) uchwała Nr XX/166/04 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 maja 2004 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ogrodu działkowego na działce nr 215/6 obręb 08 przy ul. Markubowo w Kościerzynie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2004 r. nr 120, poz. 2084).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar opracowania to teren położony w zachodniej części miasta pomiędzy ulicami Klasztorną przebiegająca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214, ul. Skarszewską oraz południową obwodnicą miasta Kościerzyna przebiegająca w ciągu drogi krajowej nr 20. Większa część terenów jest niezainwestowana. Są to teren głównie o charakterze rolniczym. W centrum obszaru opracowania znajduje się oczyszczalnia ścieków. W północnej części opracowania znajduje się cmentarza miejski. Centralnie wzdłuż terenu objętego planem na kierunku północ-południe przebiega droga publiczna ul. Markubowo. Na wschód od tej ulicy znajduje się jezioro Kapliczne, a wokół niego położone są ogrody działkowe. Ponadto wzdłuż ulic stanowiący granice opracowania położna jest nieliczna zabudowa. Jest to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa. W sąsiedztwie ul. Klasztornej znajduje się market budowlany o powierzchni przekraczającej 1000 m², jest to jedyny większy obiekt usługowy w granicach planu.

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 terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium, tereny objęte uchwałą wskazane zostały, jako tereny w większości stanowiące lokalną osnowę ekologiczną w tym obszary wzmocnienia lokalnej osnowy ekologicznej. Wzdłuż cieków wodnych i w sąsiedztwie jeziora Kaplicznego wskazane są tereny rekreacji i wypoczynku codziennego mieszkańców miasta w tym przewidziane jest urządzenie szlaku „Trzech Jezior”. W centralnej części obszaru objętego granicami planu wyznaczony jest teren oczyszczalni ścieków. W rejonie obwodnicy miasta wyznaczone zostały tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Na północ od terenu oczyszczalni wskazana jest rezerwa pod nowy cmentarz.

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. Ujednoliconą została również forma garaży i budynków gospodarczych. Wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących budynków tego typu od frontu działki przed budynkiem o podstawowej funkcji. Wzdłuż obszarów zieleni nieurządzonej i zieleni parkowej wokół jeziora Kaplicznego stanowiących miejsce rekreacji mieszkańców wyznaczono ciągi piesze i rowerowe ustalając minimalne ich wyposażenie (ławki, oświetlenie, miejsca odpoczynku, urządzenia sportowo-rekreacyjne).

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 znajduje się pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody: grupa drzew – lipa drobnolistna, klon pospolity na terenie zabytkowego cmentarza.

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 terenu poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną vegetację). Ochroną objęto również występujące w granicach planu bezodpływowe zgłębienia terenu stanowiące zastoiska wodne.

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach terenu objętego projektem w dotychczasowym użytkowaniu utrzymane zostają tereny lasów i zadrzewień.

Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania zróżnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia i wypoczynku w granicach planu wyznacza się obszary tworzące osnowę ekologiczną miasta. Do osnowy zaliczone zostały wybrane tereny przeznaczone pod funkcje zieleni: zieleń parkowa, zieleń naturalna, lasy, tereny ogrodów działkowych, wody powierzchniowe (jeziora, rzeki), kanał melioracji wodnych. Ponadto w granicach obszarów zabudowy do osnowy zaliczono obszary aktywne przyrodniczo (oczka wodne, powierzchnię biologicznie czynną, obszary tzw. biogrup).

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

Niewielka część terenu objętego planem w północnej 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 oraz strefa ochrony krajobrazu dla których warunki ochrony realizowane są przez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

W granicach planu znajduje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - kaplica cmentarna p.w. Św. Barbary oraz obszar zabytkowy - cmentarz przy kaplicy, układ zieleni, które zgodnie z ustaleniami planu objęte zostały ochroną. Ponadto wskazany został też budynek o wartościach historyczno-kulturowych postulowany do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków w sąsiedztwie ul. Klasztornej.

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 w szczególności w sąsiedztwie cmentarza, gdzie przewiduje się dopuszczenie funkcji usługowych. Przyczynie to do wzrostu miejsc pracy i podatków.

6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt. 7)

Plan zasadniczo 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. W granicach planu znajdują się również tereny stanowiące grunty miejskie. M.in. na gruntach tych planuje się lokalizację nowego cmentarza.

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 umożliwiona jest 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 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. W szczególności dotyczy to zaprojektowanego nowego połączenia drogowego w sąsiedztwie cmentarza. Nowa droga łącząca istniejące ulice Markubowo i ul. Klasztorną poprawi w znaczący sposób możliwości dojazdu do cmentarza.

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. W ul. Markubowo przewidziano lokalizację ścieżki rowerowej. Dopuszczono 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 dwa obszary w sąsiedztwie obwodnicy miasta powiązane z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną.

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 nie spowodują znaczących negatywnych skutków finansowych wynikających z art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy. Zakłada się jedynie korektę szerokości istniejących dróg publicznych. Jediną większą inwestycją jest realizacja nowej drogi stanowiącej powiązanie komunikacyjne ul. Markubowo w rejonie cmentarza i ul. Klasztornej. Dla całego obszaru planu poza terenami układu komunikacyjnego i istniejących terenów infrastrukturalnych i zielnie 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 planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 21.12.2023 r. do 22.12.2023 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: 18.12.2023 r. w godz. 11.00-13.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 05.01.2024 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 2022 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)