

**UCHWAŁA NR LXXXIII/686/24  
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 27 marca 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna**

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.),

**Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza miasta Kościerzyna uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Rada Miasta Kościerzyna przyjmuje przedłożone przez Burmistrza Miasta Kościerzyna wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna w latach 2019-2023 oraz w zakresie oceny aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna przyjęte uchwałą Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. jest dokumentem aktualnym.

2. Stwierdza się, że obecnie na terenie miasta obowiązuje nadal jeszcze 13 obszarów objętych planami uchwalonymi na mocy ustawy o planowaniu przestrzennym z 1994 r., które uznać należy za niespełniające wymogów przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto na części terenu miasta nie ma obowiązujących planów miejscowych. Pozostała znaczna część miasta posiada obowiązujące plany miejscowe opracowane zgodnie z ustawą z 2003 r. i które uznać należy za aktualne.

3. Stwierdza się zasadność kontynuowania prac związanych ze sporządzeniem planów miejscowych będących w trakcie opracowania i dokończenie prowadzonych procedur, których zakończenie doprowadzi do pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi całego obszaru miasta.

4. W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 24 września 2023 r., utracą moc do końca 2025 r. studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Studium zostanie zastąpione poprzez sporządzenie obligatoryjnych dokumentów w postaci planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy, w której szczególne miejsce ma mieć model przestrzenny zagospodarowania przestrzennego gminy. Stwierdza się, za niezbędne podjęcie działań zmierzających do sporządzenia planu ogólnego dla miasta Kościerzyna oraz strategii miasta, w której znajdzie się model przestrzenny zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej.

**§ 3.** Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna” (część tekstowa i graficzna) wykonana w lutym 2024 r.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

**§ 5.** Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę wynikającego z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**

---

# K O Ś C I E R Z Y N A

---

## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA KOŚCIERZYNA W LATACH 2019 - 2023

---

### OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR LXXXIII/686/24  
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA Z DNIA 27 MARCA 2024 R.

---

**BIURO** UL. GROTTGERA 26/G 80-311 GDAŃSK  
**URBANISTYCZNE** TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 

**RUGIEŃ PROJEKT PRACOWANIA ARCHITEKTONICZNA**  
UL. ELFÓW 98, 80 180 GDAŃSK NIP 583-191-54-66 TEL. 603 3968 39

---

L U T Y 2 0 2 4 R.

---

WSTĘP.....	4
CZEŚĆ I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	4
1. Ludność i tendencje zmian demograficznych .....	4
2. Warunki mieszkaniowe .....	5
3. Użytkowanie terenów .....	6
4. Zmiany w zakresie rozwoju przestrzennego w latach 2019 – 2023 r.....	7
4.1. Najważniejsze inwestycje przeprowadzone w latach 2019-2023.....	7
4.1.1. Inwestycje dotyczące infrastruktury komunikacji .....	7
4.1.2. Inwestycje miejskie dotyczące infrastruktury technicznej .....	8
4.1.3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2018-2023 .....	10
4.1.4. Osiedle Tysiąclecia, Gminny Program Rewitalizacji.....	11
4.1.5. Plan zrównoważonego rozwoju transportu zbiorowego na lata 2015-2025 dla Powiatu Kościerskiego i gmin ościennych.....	12
4.1.6. Budowa węzła integracyjnego w Kościerzynie wraz z rewitalizacją i adaptacją dworca kolejowego oraz utworzeniem komunikacji zbiorowej.....	13
4.1.7. Inwestycje na terenie miasta związane z terenami rekreacyjnymi i sportowymi .....	14
4.2. Decyzje związane ze zgodą na realizację inwestycji.....	15
4.2.1. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje na lokalizację inwestycji celu publicznego .....	15
4.2.2. Inwestycje na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących .....	17
4.3. Kierunki zmian w poszczególnych obszarach miasta. ....	17
5. Uwarunkowania wynikające z wybranych dokumentów strategicznych .....	18
5.1. Strategia rozwoju Miasta Kościerzyna .....	18
5.2. Inne wybrane strategiczne dokumenty gminy miejskiej .....	19
CZEŚĆ II.....	20
OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	20
6. Stan planistyczny miasta na koniec poprzedniego okresu objętego analizą w stosunku do obecnej sytuacji planistycznej .....	20
7. Działania planistyczne podjęte w latach 2019 – 2023.....	21
8. Ocena postępu w sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	27
9. Wnioski o opracowanie planu miejscowego lub jego zmiany złożone w latach 2019 – 2023..	31
10. Ocena aktualności obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego .....	31
CZEŚĆ III OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIERZYNA .....	34
11. Ocena aktualności rozwiązań zawartych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna.....	34
12. Ocena aktualności Studium w kontekście zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	41
CZEŚĆ IV ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH WRAZ Z HARMONOGRAMEM ICH WYKONYWANIA .....	43

## Spis Rycin

Rycina 1. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji osiedle Tysiąclecia .....	12
Rycina 2. Schemat wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2019-23 w podziale na obręby geodezyjne.....	16
Rycina 3. Rekomendacje do opracowania planów miejscowych – 2018 rok.....	21
Rycina 4. Tereny objęte obowiązującymi MPZP w Kościerzynie.....	22
Rycina 5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna z 2018 r.....	34
Rycina 6. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2019-23.....	46

## Spis Tabel

Tabela 1. Liczba mieszkańców w latach 2019-2023.....	4
Tabela 2. Sytuacja mieszkaniowa w mieście Kościerzyna na tle otoczenia.....	5
Tabela 3. Struktura użytków wg głównych rodzajów użytków w latach 2015 – 2024 na terenie miasta.....	6
Tabela 4. Struktura użytków na terenie miasta Kościerzyna na początek 2024 roku (w zaokrągleniu do pełnych ha) .....	7
Tabela 5. Struktura użytków gruntów Gminy Miejskiej wg głównych rodzajów użytków w latach 2018 – 2024 na terenie miasta .....	10
Tabela 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy .....	15
Tabela 7. Zestawienie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	15
Tabela 8. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Kościerzyna. Stan na koniec 2023 r. ....	22
Tabela 9. Tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzania MPZP w Kościerzynie.....	28
Tabela 10. Zestawienie podjętych i procedowanych uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmian .....	30
Tabela 11. Zestawienie nowych terenów inwestycyjnych projektowanego docelowego zainwestowania i zabudowy w mieście według Studium. ....	37
Tabela 12. Zestawienie mpzp w trakcie prac planistycznych i harmonogram działań. ....	43

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2019 – 2023 i ocena aktualności studium i planów miejscowych miasta Kościerzyna została przygotowana przez Rugień Projekt Pracownię Architektoniczna i Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w Gdańsku przez zespół w składzie:

- mgr inż. arch. Piotr Rugień
- mgr inż. Katarzyna Piłatowicz
- mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska
- Bartosz Łęczycki

## WSTĘP

Opracowanie zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w celu oceny aktualności studium (do czasu uchwalenia planu ogólnego lub do końca roku 2025) i planów miejscowych, dla których wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ocena ta, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, przedstawiana jest radzie gminy, co najmniej raz w czasie kadencji rady<sup>1</sup>.

W ramach analizy ocenione zostają postępy w opracowywaniu planów miejscowych, a także opracowuje się wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów. Niniejsze opracowanie stanowi analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym za lata 2019-2023, a także stopnia aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

Analiza jest realizacją ustawowego obowiązku i jest wykonywana co najmniej raz w kadencji Rady Miasta Kościerzyna. Obecnie sporządzona analiza jest kolejnym dokumentem sporządzonym zgodnie z ustawą, w kolejnej już kadencji Rady Miasta Kościerzyna. Poprzednie analizy opracowane były w latach 2014, 2018. Obecnie opracowana analiza jest kontynuacją opracowań z lat poprzednich.

## CZEŚĆ I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

### 1. Ludność i tendencje zmian demograficznych

Analizując tendencje zmian w liczbie ludności wzięto pod uwagę okres analizy, to jest lata 2019 – 2023<sup>2</sup>, a także kontekst, czyli tendencje zmian w gminie Kościerzyna oraz w powiecie kościerskim i województwie pomorskim.

Tabela 1. Liczba mieszkańców w latach 2019-2023

Rok	miasto Kościerzyna	gmina Kościerzyna	powiat Kościerski	województwo pomorskie
2019	23 742	15 862	72 688	2 343 928
2020	23 778	15 804	72 361	2 358 256
2021	23 524	15 867	72 256	2 358 726
2022	23 487	16 029	72 227	2 358 307
2023	23 327	brak danych	brak danych	brak danych
	spadek o 1,74%	wzrost o 1,05%	spadek 0,63%	wzrost 2,19%

źródło: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl) – Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych;

Na terenie miasta Kościerzyna w czerwcu 2023 roku zamieszkiwało 23.327 osób (wg danych GUS). Analizując dane wcześniejsze zauważyć można, że w latach 2012 – 2016 liczba ludności w Kościerzynie oscylowała na poziomie 23.700 mieszkańców. Od 2020 roku odnotować można tendencję spadkową, z 23 847 osób w 2017 roku do 23 327 osób w 2023 roku, to jest o 520 osób (2,23%). Podobna tendencja występuje w całym powiecie kościerskim. Odmienna sytuacja jest w gminie Kościerzyna. Tam liczba mieszkańców oscylowała w granicach 15 900, ale w 2022 r. nieznacznie wzrosła powyżej 16 000 mieszkańców.

W ramach analiz prowadzonych przez GUS dostępne są prognozy demograficzne, sporządzane dla różnych jednostek statystycznych. W przypadku Kościerzyny dostępna jest jedynie prognoza demograficzna dla całego powiatu, która przewiduje w nadchodzących latach nieznaczny wzrost liczby mieszkańców powiatu. Wg tej prognozy liczba mieszkańców powiatu kościerskiego w 2030 roku będzie wynosić poniżej 72 980 osób.

<sup>1</sup> Art. 32. ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

<sup>2</sup> Na dzień sporządzania analizy dostępne były dane dotyczące liczby ludności w czerwcu 2023.

Reasumując można stwierdzić, że w najbliższym czasie liczba ludności w mieście Kościerzyna i w jego bezpośrednim sąsiedztwie na terenie gminy nie będzie się zasadniczo zmieniać.

## 2. Warunki mieszkaniowe

Sytuację mieszkaniową w Kościerzynie przeanalizowano na tle danych dotyczących województwa pomorskiego, powiatu kościerskiego oraz gminy Kościerzyna otaczającej miasto ze wszystkich stron. Analizowane dane zawarto w tabeli „Sytuacja mieszkaniowa w mieście Kościerzyna na tle otoczenia”.

Warunki mieszkaniowe obrazują podstawowe wskaźniki:

- wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca,
- średnia powierzchnia użytkowa mieszkania,
- ilość osób przypadających na jedną izbę w mieszkaniu,
- ilość osób przypadających na jedno mieszkanie,
- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.

Na tle analizowanych jednostek (województwo pomorskie, powiat kościerski, gmina Kościerzyna) miasto Kościerzyna korzystnie wyróżnia się najwyższym (pomijając wskaźnik dla całego woj. pomorskiego) wskaźnikiem liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, który w 2022 roku wynosił 384 mieszkań na 1000 mieszkańców. To jeden ze wskaźników, który uznany jest powszechnie za jeden z lepiej oddających stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Np. w przyjętym przez rząd w 2016 r. Narodowym Programie Mieszkaniowym zapisano, że jednym z mierników osiągnięcia zapisanych w nim celów jest liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców. Do 2030 r. ten wskaźnik ma osiągnąć poziom 435, czyli tyle ile wynosiła średnia Unii Europejskiej.

Tabela 2. Sytuacja mieszkaniowa w mieście Kościerzyna na tle otoczenia

Wyszczególnienie	Rok	Mieszkania	Liczba osób w mieszkaniu	Izby	Os./izbę	Pow. użytkowa mieszkań (w m <sup>2</sup> )	Średnia pow. mieszkania (w m <sup>2</sup> )	liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Pow. mieszkania na 1 mieszka.
Miasto Kościerzyna	2019	8 503	2,79	32 339	0,73	618 269	72,7	358	26,0
	2020	8 710	2,73	32 166	0,74	635 233	72,9	367	26,8
	2021	8 815	2,67	32 521	0,72	643 490	73,0	374	27,4
	2022	8 990	2,60	33 120	0,71	658 266	73,2	384	28,1
Gmina Kościerzyna	2019	4 176	3,85	20 657	0,78	446 513	106,9	259	27,7
	2020	4 456	3,58	22 104	0,72	476 871	107,0	279	29,9
	2021	4 509	3,55	22 385	0,72	484 049	107,4	281	30,2
	2022	4 581	3,50	22 775	0,70	493 263	107,7	285	30,8
powiat Kościerski	2019	21 896	3,32	96 890	0,75	1 966 672	89,8	301	27,1
	2020	22 517	3,21	99 374	0,73	2 045 808	90,9	311	28,3
	2021	22 788	3,17	100 643	0,72	2 075 943	91,1	315	28,7
	2022	23 203	3,11	102 506	0,70	2 119 963	91,4	321	29,4
województwo pomorskie	2019	896 745	2,61	3 377 843	0,69	64 863 196	72,3	382	27,7
	2020	934 604	2,52	3 518 651	0,67	68 323 918	73,1	396	29,0
	2021	951 143	2,48	3 574 260	0,66	69 590 139	73,2	403	29,5
	2022	970 104	2,43	3 637 605	0,65	71 031 629	73,2	411	30,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Według dostępnych danych statystycznych w latach 2019-22 nastąpiła poprawa warunków mieszkaniowych na terenie miasta Kościerzyna, którą obrazują też inne dostępne wskaźniki przedstawiające sytuację mieszkaniową

- liczba mieszkań w latach 2019- 2022 wzrosła o 487 lokali; co oznacza, że tempo budowy nowych mieszkań w ciągu ostatnich 4 lat było znacznie szybsze niż w latach poprzednich, kiedy to na wybudowanie podobnej liczby mieszkań trzeba było aż 14 lat;
- średnia wielkość mieszkania wzrosła do 73,2 m<sup>2</sup> i systematyczne w ostatnich latach rośnie;
- wzrosła również powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę, z 26,0 m<sup>2</sup> na osobę w 2019 roku do 28,1 m<sup>2</sup> na osobę w 2022 roku, co również wskazuje na poprawę warunków mieszkaniowych;
- można również stwierdzić, że biorąc pod uwagę statystykę mieszkania uległy rozproszeniu, wynika to z faktu, że wg statystyki zmniejszyła się liczba osób przypadających na jedną izbę mieszkalną oraz zmniejszyła się średnia liczba osób w mieszkaniu.

### 3. Użytkowanie terenów

Podstawą analizy zmian w użytkowaniu terenów na obszarze Kościerzyny są dane statystyczne zawarte w zestawieniach zbiorczych opracowanych przez Urząd Miasta Kościerzyna, według stanu na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień 01.02.2024 r.

Tabela 3. Struktura użytków wg głównych rodzajów użytków w latach 2015 – 2024 na terenie miasta

Lp.	Rodzaj użytków	powierzchnia [ha]		udział [%]	
		2015	2024	2015	2024
1.	grunty rolne	819	702	52,54	44,28
2	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	81	85	5,11	5,34
3	grunty zabudowane i zurbanizowane	608	721	38,34	45,47
4	grunty pod wodami	78	78	4,91	4,91
powierzchnia miasta		1586	1586	100	100

*źródło opracowanie własne na podstawie zestawienia danych Urzędu Miasta Kościerzyna.*

Powierzchnia miasta Kościerzyna wynosi 1586 ha i nie uległa zmianie. Struktura użytków w mieście wg głównych rodzajów użytków, w latach tj. 2015 – 2024 również nie uległa istotnym zmianom:

- Pierwszą, pod względem powierzchni zajmowanej w mieście, grupę użytków stanowią obecnie użytki zabudowane i zurbanizowane. W przeciągu ostatnich kilku lat w tym względzie nastąpiła zmiana w stosunku do gruntów rolnych. Tereny zabudowane w stosunku do roku 2015 zwiększyły się o ok. 113 ha. W dużej mierze ma na to wpływ zmiana wielkości powierzchni gruntów pod drogami (w tym w szczególności realizacja obwodnicy miasta Kościerzyna,
- Drugie miejsce pod względem zajęcia stanowiły grunty rolne. Grunty te w badanym okresie Powierzchnia gruntów rolnych w analizowanym okresie zmniejszyła się ok 113 ha, które zostały pochłonięte przez rozwijającą się w mieście zabudowę i infrastrukturę komunikacyjną.
- Trzecią i czwartą powierzchniowo grupę stanowią grunty pod wodami i grunty leśne i zadrzewienia, które nieznacznie zwiększyły swoją powierzchnie w stosunku do roku 2015.

Powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w tym grunty pod drogami na obszarze miasta Kościerzyna w latach 2015 – 2024 zwiększyła się o ok. 113 ha. Nowe zagospodarowanie zajęło w większości powierzchnię gruntów rolnych. W szczególności grunty te znalazły się w obszarze nowo zrealizowanej w tym czasie obwodnicy miasta. Ogół gruntów pod drogami i przeznaczonymi pod drogi w 2024 r. stanowi ok. 214 ha. Ponadto analizowane dane wskazują, że rozwój miasta polegał głównie na intensyfikacji i restrukturyzacji zagospodarowania terenów już zurbanizowanych, w mniejszym zaś stopniu na zajęciu terenów dotychczas użytkowanych rolniczo. Istotnym zmianom w tym czasie uległa struktura użytków w obrębie grupy – „grunty zabudowane i zurbanizowane” oraz tereny komunikacyjne – drogi (dr)”.



Biorąc powyższe pod uwagę można stwierdzić, iż w Kościerzynie, mimo ujemnego bilansu liczby mieszkańców, występuje rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz towarzyszącej jej infrastruktury.

Tabela 4. Struktura użytków na terenie miasta Kościerzyna na początek 2024 roku (w zaokrągleniu do pełnych ha)

Lp.	Rodzaj użytków	Lp.	Rodzaj użytków	ha
				2024
1.	Grunty rolne	1.1.	grunty orne(R)	524
		1.2.	łąki trwałe (Ł)	44
		1.3.	pastwiska trwałe (Ps)	56
		1.4.	sady (S)	9
		1.5.	grunty rolne zabudowane (Br)	26
		1.6.	grunty pod rowami (W)	3
		1.7.	nieużytki N	40
2.	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	2.1.	las (Ls)	84
		2.2.	grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz Lzr)	1
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	3.1.	tereny mieszkaniowe (B)	253
		3.2.	tereny przemysłowe (Ba)	52
		3.3.	inne tereny zabudowane (Bi)	94
		3.4.	zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp)	25
		3.5.	tereny rekreacyjne i wypoczynkowe (Bz)	37
		3.6.	tereny komunikacyjne – drogi (dr)	211
		3.7.	tereny komunikacyjne – kolejowe i inne (Tk) i (Ti)	46
		3.8.	grunty przeznaczone pod budowę dróg (Tp)	3
4.	Grunty pod wodami	4.1.	powierzchniowymi płynącymi (Wp)	63
		4.2.	powierzchniowymi stojącymi (Ws)	15
Powierzchnia miasta				1586

*Źródło: zestawienie zbiorcze – stan na 15.02.2024 r., Urząd Miasta Kościerzyna*

#### 4. Zmiany w zakresie rozwoju przestrzennego w latach 2019 – 2023 r.

##### 4.1. Najważniejsze inwestycje przeprowadzone w latach 2019-2023

##### 4.1.1. Inwestycje dotyczące infrastruktury komunikacji

Układ transportowy Kościerzyny w latach 2018 – 2023 systematycznie był rozbudowywany na obszarze całego miasta.

Spośród inwestycji wymienionych w niniejszej analizie, działania dotyczące infrastruktury transportu stanowią jedną z najszerszych grup działań podjętych przez władze miasta Kościerzyna. Działania te zlokalizowane były na obszarze całego miasta i obejmowały m.in. rewitalizację dworca kolejowego wraz z utworzeniem węzłów komunikacji publicznej, rozbudowę i budowę dróg, budowę parkingów oraz rozbudowę systemu ścieżek rowerowych.

Wykaz zrealizowanych i będących w realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacji o charakterze publicznym w latach 2018- 2023:

- przebudowa infrastruktury drogowej ulic Franciszka Borzyszkowskiego, Marii Bolewskiej, gen. Stanisława Maczka, Remusa, ks. Władysława Landowskiego i Władysława Glocka,
- poprawa dostępności komunikacyjnej do Szpitala Specjalistycznego w Kościerzynie poprzez przebudowę ulicy Żurawinowej i Konwaliowej,
- poprawa bezpieczeństwa i dostępności komunikacyjnej zachodniej części Kościerzyny poprzez przebudowę ulicy Wrzosowej, Powojowej i Konwaliowej,

- przebudowa parkingu w Szkole Podstawowej nr 6 w ramach Budżetu Obywatelskiego edycji 2020,
- budowa parkingu na ulicy Dworcowej na łącznie 80 miejsc postojowych (z płyt betonowych oraz mieszanki niezwiązanej kruszywem) oraz dodatkowo 6 miejsc dla osób niepełnosprawnych,
- budowa parkingu typu „park&drive” w ramach Projektu „Budowa węzła integracyjnego w Kościerzynie połączona z rewitalizacją i adaptacją dworca kolejowego oraz utworzeniem komunikacji zbiorowej w Powiecie Kościerskim”,
- w ramach Budżetu Obywatelskiego edycji 2020 wykonano nawierzchnię asfaltową na ul. Plebanka,
- budowa drogi gminnej ul. Mała Kolejowa w Kościerzynie ok. 950 m,
- przebudowa dróg gminnych ulica Marii Skłodowskiej-Curie, Kazimierza Piechowskiego, Stanisława Moniuszki i Karola Małcużyńskiego w Kościerzynie
- przebudowa ulicy marsz. Józefa Piłsudskiego, ks. Hilarego Jastaka oraz J. i S. Gostkowskich w Kościerzynie,
- modernizacja ul. ks. Jerzego Popiełuszki,
- przebudowa dróg gminnych ul. Świerkowej i Jodłowej,
- budowa ulicy Paderewskiego – ok. 880 m,
- przebudowa ul. Mikołaja Kopernika,
- przebudowa ul. Jana Brzechwy.

#### **4.1.2. Inwestycje miejskie dotyczące infrastruktury technicznej**

Wśród inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, uznanych za kluczowe dla rozwoju Kościerzyny znalazły się takie przedsięwzięcia jak rozbudowa oczyszczalni ścieków w zakresie gospodarki osadowej. Poza tym znaczącą inwestycją dla rozwoju systemu zasilania miejskiego odnawialnymi źródłami energii jest budowa instalacji fotowoltaicznych na budynkach komunalnych oraz Urzędu Miasta Kościerzyna oraz budowa instalacji fotowoltaicznej w kotłowni K-1 miejskiego systemu ciepłowniczego. Budowa elektrociepłowni kogeneracyjnej, składającej się z dwóch jednostek kogeneracyjnych z niezbędną infrastrukturą oraz modernizacja i rozbudowa infrastruktury ciepłowniczej.

W zakresie zapobiegania zagrożeniom powodziowym i podtopieniom miasta Kościerzyna realizowany był projekt „Ochrona przed powodzią oraz poprawa, jakości wód zlewni Wierzycy na terenie miasta Kościerzyna”.

Celem projektu jest zapobieganie zagrożeniom powodziowym i podtopieniom miasta Kościerzyna poprzez uporządkowanie układu hydrologicznego na jego terenie oraz racjonalizację gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, w tym zwiększenie naturalnej retencji, a także budowę i rozbudowę systemów oczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Głównym problemem zdefiniowanym w ramach niniejszego projektu jest niedostateczny poziom ochrony przed zagrożeniami naturalnymi w postaci powodzi na terenie miasta Kościerzyna.

Miasto stanowi teren zalewowy rzeki Wierzycy. Rzeka Bibrowa płynąca przez miasto, będąca dopływem rzeki Wierzycy powoduje, że Kościerzyna stanowi zlewnię górną rzeki Wierzycy i tym samym jest narażona na powodzie i podtopienia. Z uwagi na postępujące zmiany klimatyczne przewiduje się, że do nawalnych deszczy dochodzić będzie częściej i w związku z tym następują podtopienia na terenie miasta.

Realizacja celu projektu ma zapobiegać zagrożeniom powodziowym i podtopieniom miasta Kościerzyna i jest związana z szeregiem działań, które zmierzają do poprawy funkcjonowania systemu gospodarki wodami opadowymi w warunkach nadmiaru wody jak i podczas suszy.

W ramach projektu zrealizowane są 4 etapy prac:

##### Etap I:

Wykonanie kanalizacji deszczowej Osiedla Kościerzyna Zachód, w tym:

- budowa systemu kanalizacji deszczowej,
- budowa jednego zbiornika retencyjnego wody,

- przebudowa istniejącego zbiornika retencyjnego,
- wykonanie urządzeń do oczyszczania wód deszczowych (osadnik wirowy i separator lamelowy).

#### Etap II:

Wykonanie kanalizacji deszczowej Osiedla Tysiąclecie II, w tym

- budowa systemu kanalizacji deszczowej,
- budowa zbiornika retencyjno-filtracyjnego,
- budowa zbiornika retencyjnego szczelnego,
- wykonanie urządzeń do oczyszczania wód deszczowych (osadnik wirowy i separator lamelowy).

#### Etap III:

Wykonanie kanalizacji deszczowej Osiedle Za Torami, w tym:

- budowa systemu kanalizacji deszczowej,
- budowa dwóch szczelnych zbiorników retencyjnych,
- budowa jednego zbiornika retencyjno-odparowującego,
- wykonanie urządzeń do oczyszczania wód deszczowych (osadnik wirowy i separator lamelowy).

#### Etap IV:

Wykonanie regulacji zlewni rzeki Bibrowej - budowa jednego zbiornika retencyjnego.

Harmonogram realizacji zadania zaplanowany był na lata 2017–22.

Wykaz ważniejszych zrealizowanych i będących w realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej o charakterze publicznym poza wymienionymi powyżej w latach 2018- 2022<sup>3</sup> :

- budowa sieci wod-kan. w ul. Moniuszki,
- budowa sieci wod-kan. okolice ul. Małej Kolejowej,
- budowa sieci wod-kan. okolice ul. Leśne Wzgórze,
- budowa sieci wod-kan. okolice ul. Lipowej-Heykego,
- budowa sieci wod-kan. okolice ul. Skarszewska-boczna,
- budowa sieci wod-kan. okolice ul. Szymanowskiego,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Skargi,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kościuszki,
- przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Małej Młyńskiej,
- budowa sieci wod-kan. os. Tysiąclecia II,
- budowa i przebudowa sieci wodociągowej w ul. Przemysłowej,
- budowa sieci wod-kan. w ul. Plebanka (ul. K. Wielkiego, B. Chrobrego),
- budowa sieci wod-kan. w ul. Kościuszki-Siekierkowskiego,
- budowa sieci wod-kan. ul. Mała Kolejowa,
- przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Przemysłowej,
- przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Wrzosowej,
- przebudowa kanalizacji deszczowej w rejonie ulic Topolowa –Brzozowa,
- budowa sieci wod-kan. ul. Jesienna i Zimowa,
- budowa sieci wod-kan. okolice ul. Leśny Zakątek,
- budowa sieci wod-kan. ul. Lniskiego,
- budowa sieci wodociągowej okolice ul. Popiełuszki,
- budowa sieci wodociągowej w ul. Fabrycznej,
- budowa sieci wod-kan. w ul. Browarnej,
- budowa sieci wod-kan. w ul. Tysiąclecia,
- budowa sieci wod-kan. w ul. Jeziornej,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Dworcowej,
- przepust pod drogą ul. Markubowo,

<sup>3</sup> na podstawie raportów o stanie miasta Kościerzyna za lata 2018-22

- przepust pod drogą ul. Siedliskowa,
- regulacja zlewni rzeki Bibrowej – kanał ulgi.

#### 4.1.3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2018-2023

Podstawą analizy zmian w użytkowaniu terenów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kościerzyna są dane statystyczne zawarte w zestawieniach zbiorczych opracowanych przez Urząd Miasta Kościerzyna, według stanu na 2018 r. oraz na początek 2024 r.

Porównując strukturę gruntów Gminy Miejskiej w latach 2018 i 2024 zauważalny jest wzrost ilościowy gruntów w zasobie gminy o ok. 11,34 ha.

Na ogólną powierzchnię gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (ok. 199,95 ha) stanowiących własność Gminy Miejskiej w 2024 roku składały się na terenie miasta Kościerzyna:

- tereny zurbanizowane i zabudowane o pow. 71,3024
- tereny komunikacyjne: drogi o pow. 125,3960 ha,
- tereny kolejowe i inne tereny komunikacyjne o pow. 3,2559 ha,

W porównaniu do roku 2018 w roku 2024 zmniejszyła się ilość gruntów rolnych w zasobie gminy o ok. 8 %. Nastąpił natomiast wzrost gruntów zaliczonych do gruntów zurbanizowanych i zabudowanych o ok. 7,5 %. Przy czym na ilościowy wzrost gruntów w zasobie gminy duży udział miało zwiększenie się ilości gruntów pod drogami o ok. 16 ha.

Tabela 5. Struktura użytków gruntów Gminy Miejskiej wg głównych rodzajów użytków w latach 2018 – 2024 na terenie miasta.

Lp.	Rodzaj użytków	powierzchnia [ha]		udział [%]	
		2018	2024	2018	2024
1.	grunty rolne	87,84	68,60	32,58	24,41
2	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1,46	1,52	0,54	0,54
3	grunty zabudowane i zurbanizowane w tym tereny komunikacji (drogi)	171,79	199,95	63,70	71,14
4	Pozostałe (w tym wody)	8,59	10,95	3,18	3,61
powierzchnia miasta		269,68	281,02	100	100

*źródło opracowanie własne na podstawie zestawienia danych Urzędu Miasta Kościerzyna i raportu o stanie miasta na rok 2018.*

Według stanu danych GUS na koniec 2018 roku na zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Kościerzyna składały się 564 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 23.032 m<sup>2</sup>. Na koniec roku 2022 według danych GUS zasoby mieszkaniowe stanowiły 529 mieszkań ogółem o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 21.416 m<sup>2</sup>

Mieszkania na wynajem o czynszu regulowanym są to mieszkania komunalne i KTBS (Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego). W analizowanym okresie, tj. w latach 2019 – 2023 w Kościerzynie zbudowano 98 mieszkań o czynszu regulowanym, w tym:

- 32 lokale w budynku przy ul. Heykego 3B oddanych w 2020 r.;
  - 24 mieszkania dwupokojowe,
  - 8 mieszkań trzypokojowych
 w tym cztery mieszkania przystosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- 66 lokali w dwóch budynkach przy ul. Tomasza Rogali 2A oddanych w 2023 r.:
  - 2 mieszkania jednopokojowe,
  - 25 mieszkań dwupokojowych,
  - 6 mieszkań trzypokojowych.

#### 4.1.4. Osiedle Tysiąclecia, Gminny Program Rewitalizacji

W latach 2018 – 2023 intensywnym zmianom w zakresie zagospodarowania przestrzennego podlegała dzielnica objęta gminnym programem rewitalizacji.

W Kościerzynie dokumentem stanowiącym główne narzędzie strategiczne i zarządcze w procesie programowania i prowadzenia rewitalizacji jest „Gminny Program Rewitalizacji dla miasta Kościerzyna na lata 2017-2025”. Został przyjęty przez Radę Miasta Kościerzyna zgodnie z uchwałą nr XLIV/327/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 22 lutego 2017 r.

Przyjęcie Gminnego Programu Rewitalizacji zostało poprzedzone delimitacją obszarów zdegradowanych wraz z analizą przyczyn degradacji i charakterystyki zjawisk kryzysowych w postaci „Raportu z delimitacji obszarów zdegradowanych”

Obszar rewitalizacji został wyznaczony uchwałą nr XXVI/208/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 marca 2016 r. obszaru rewitalizacji „Osiedle Tysiąclecia –Kartuska”. Zgodnie z „Raportem z delimitacji obszarów zdegradowanych” wg danych z 2012 r. Osiedle Tysiąclecia – Kartuska stanowiło obszar o relatywnie największym stopniu degradacji w przestrzeni miasta, cechujący się największą intensywnością występowania zjawisk kryzysowych. Obszar rewitalizacji, przylega bezpośrednio do Starego Miasta, które stanowi kulturalne i administracyjne centrum miasta.

Celem rewitalizacji wyznaczonego obszaru jest osiągnięcie wysokiego poziomu integracji oraz aktywności społecznej i zawodowej mieszkańców na spójnie zagospodarowanym i dobrze skomunikowanym obszarze wyposażonym w infrastrukturę zapewniającą odpowiedni rozwój społeczno-gospodarczy. Osiągnięciu celu służyć ma realizacja celów strategicznych, operacyjnych oraz przypisanych im kierunków działań w podziale na poszczególne podsystemy życia społecznego. Uszczegółowienie przyjętej struktury celów rewitalizacji stanowią przedsięwzięcia rewitalizacyjne.

Osiągnięcie strategiczne i operacyjne celów rewitalizacji miasta Kościerzyna przewidziano na lata 2017-2025. Zgodnie z przedstawioną wizją rozwoju, do końca 2025 roku dzielnica ta charakteryzować się ma zabudową mieszkaniową o dobrym standardzie oraz miejscami do spędzania wolnego czasu i rekreacji, jak również aktywności społecznej, kulturalnej oraz sportowej. Obszar ma się stać docelowo bezpiecznym i atrakcyjnym miejscem do mieszkania szczególnie dla rodzin, z edukacją na wysokim poziomie i bogatą ofertą kulturalną skierowaną do młodzieży.

Znaczna część założeń Programu została zrealizowana w latach 2018-20 roku, a szczegółowy zakres projektu dotyczył:

Zadanie 1:

- przebudowa budynku przy ul. Osiedle Tysiąclecia 1 oraz jego adaptacja i rozbudowa piętra budynku,
- wyremontowanie obiektu byłej kotłowni przy ul. Kartuskiej,
- wyposażenie obiektów do pełnienia funkcji społecznych,
- pełne zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia obiektów: chodniki dostosowane dla osób niepełnosprawnych, zieleń, oświetlenie terenu, monitoring wizyjny, mała architektura (ławki i kosze na śmieci).

Zadanie 2:

- remonty części wspólnych 26 wielorodzinnych budynków (17 wspólnotowych, 6 spółdzielczych, 3 komunalnych): czyszczenie i malowanie elewacji, remonty balkonów,
- ocieplenie elewacji i kondygnacji podziemnej, odprowadzenie wód opadowych, remonty, dachów i kominów, rynien, schodów, zagospodarowanie otoczenia budynków.

Zadanie 3:

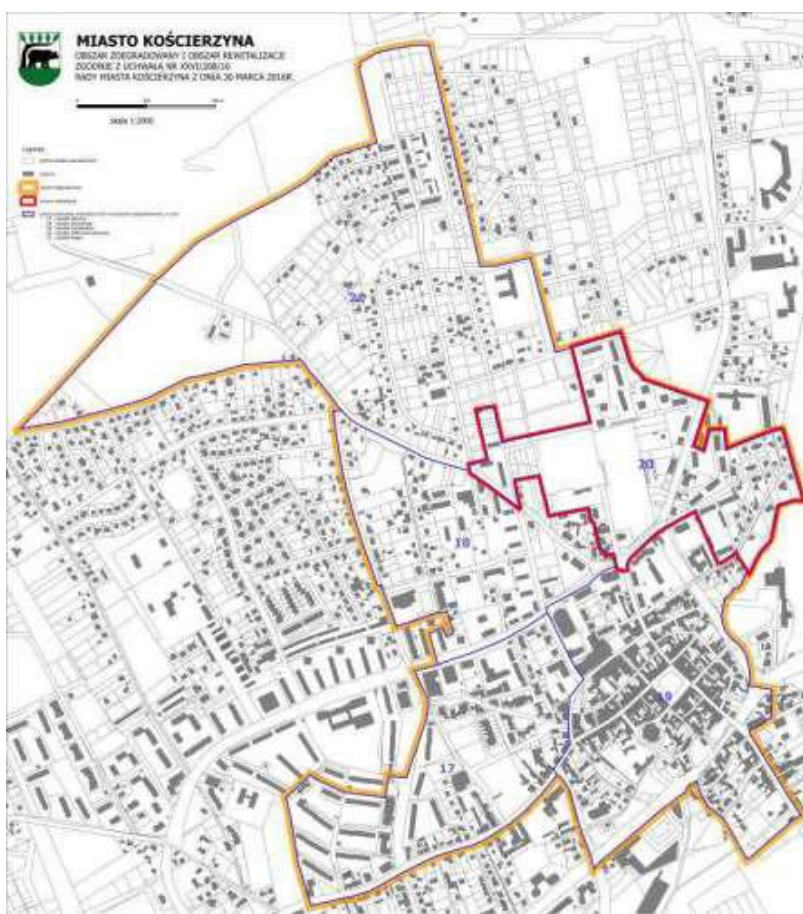
- modernizacja sieci wodociągowych i sanitarnych,
- modernizacja i automatyzacja węzłów grupowych, modernizacja i budowa sieci ciepłowniczej,
- przebudowa i rozbudowa podstawowej infrastruktury drogowej wewnątrzosiedlowej,
- wykonanie miejsc postojowych i parkingów,
- modernizacja istniejących ciągów pieszych,
- budowa nowego ciągu pieszego łączącego ul. Lipową i Os. Tysiąclecia,
- wykonanie schodów przy ul. Wybickiego,
- urządzenie ciągów pieszych w miejscach wydeptyanych ścieżek,

- modernizacja i rozbudowa oświetlenia publicznego,
- budowa monitoringu wizyjnego,
- wykonanie chodników bezpośrednio przylegających do budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Zadanie 4:

- wymiana wiat śmietnikowych oraz pojemników do segregacji odpadów,
- odnowa istniejących terenów zieleni wraz z budową małej architektury,
- modernizacja istniejących placów zabaw,
- budowa placów zabaw dla dzieci młodszych,
- budowa miejsca spotkań dzieci starszych i młodzieży,
- zagospodarowanie ogrodzenia Zakładów Mięsnych na urządzenie ścianki do graffiti,
- zagospodarowanie terenu pagórków przy ul. Os. Tysiąclecia,
- budowa nowej, publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji rekreacyjnych, zagospodarowanie zabytkowego zespołu parkowego przy Powiatowym Zespole Szkół nr 2.

Rycina 1. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji osiedle Tysiąclecia



źródło: Dane na podstawie załącznika nr 1 do uchwały nr XXVI/208/16 Rady Miasta Kościerzyna tj. „Raport z delimitacji obszarów zdegradowanych”

Realizacja programu rewitalizacji Osiedla Tysiąclecia w ciągu ostatnich kilku lat diametralnie zmieniła wizerunek dzielnicy, a co za tym idzie również sposób jej postrzegania przez mieszkańców miasta. Można podsumować, że inwestycje ze środków publicznych na trwałe uruchomiły mechanizm restrukturyzacji zagospodarowania i pozytywnych zmian w zagospodarowaniu tej części miasta, nie tylko Osiedla Tysiąclecia.

#### 4.1.5. Plan zrównoważonego rozwoju transportu zbiorowego na lata 2015-2025 dla Powiatu Kościerskiego i gmin ościennych

Plan został opracowany w ramach projektu pn. „Kościerskie Strefy Aktywności Gospodarczej – przygotowanie dokumentacji strategicznej i techniczno-kosztorysowej” dofinansowany ze środków Unii

Europejskiej. W ramach przedmiotowego projektu opracowano m.in. „Plan zrównoważonego rozwoju transportu zbiorowego na lata 2015-2025 dla Powiatu Kościerskiego i gmin ościennych związanych porozumieniem”.

Istotnym elementem całego systemu transportu zbiorowego w Powiecie Kościerskim są projekty komplementarne w tym rozwój systemu kolejowego opartego o funkcjonowanie Pomorskiej Kolei Metropolitarnej oraz budowy węzła integracyjnego przy dworcu kolejowym w Kościerzynie. Węzeł ma docelowo integrować wszystkie elementy i rodzaje komunikacji publicznej. Na ten cel Gmina Miejska Kościerzyna pozyskała dofinansowanie i realizuje projekt pn. „Budowa węzła integracyjnego w Kościerzynie połączona z rewitalizacją i adaptacją dworca kolejowego wraz utworzeniem komunikacji zbiorowej w Powiecie Kościerskim”. Zakres projektu opisano w pkt. 4.1.6.

#### **4.1.6. Budowa węzła integracyjnego w Kościerzynie wraz z rewitalizacją i adaptacją dworca kolejowego oraz utworzeniem komunikacji zbiorowej**

Głównym celem projektu była poprawa systemu transportowego miasta Kościerzyny. W tym celu zakładano utworzenie węzła komunikacyjnego integrującego transport indywidualny (rower, samochód) i zbiorowy (autobus, kolej). Rozwój systemu transportowego poprzez utworzenie węzła komunikacyjnego w Kościerzynie ma za zadanie poprawić jakość systemu transportowego w obszarze całego powiatu. Inwestycja ma mieć wpływ na usprawnienie połączeń, zapewnienie efektywnego skomunikowania Kościerzyny z całym województwem. Ma to spowodować zwiększenie płynności i przyspieszenie ruchu. Wszystkie wymienione czynniki w perspektywie długofalowej mają zmierzać do nadrzędnego celu, jakim jest poprawa spójności i efektywności regionalnego systemu transportowego w województwie pomorskim.

Projekt składał się z następujących etapów:

##### Etap I

Konserwacja, rewaloryzacja i adaptacja zabytkowych obiektów Zespołu Dworca Kolejowego w Kościerzynie obejmująca:

- budynek dworca PKP,
- budynek magazynowy – przy budynku dworca PKP,
- budynku toalet.

W budynku zlokalizowane są funkcje kulturalne, muzealne, wystawiennicze, edukacyjne, usługowe oraz funkcje komunikacyjne (kasa biletowa PKP i poczekalnia dla pasażerów). Zakres prac obejmuje m.in.: remont ścian, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, posadzek, stropów, wymianę i wykonanie odpowiednich instalacji.

##### Etap II

Zagospodarowanie terenu węzła integracyjnego:

- budowa parkingu typu Park&Ride dla samochodów osobowych (w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych), motocykli i rowerów oraz przystanków autobusowych;
- budowa podziemnego przejścia dla pieszych pod torami kolejowymi umożliwiającego dojście do peronów oraz komunikację pieszą do Skansenu Muzeum Kolejnictwa oraz południowo-wschodniego obszaru miasta z centrum Kościerzyny.

##### Etap III

Budowa ścieżek rowerowych na odcinkach: Kościerzyna – Skorzewo, Kościerzyna – Sarnowy, Kościerzyna – Dobrogoszcz oraz Kościerzyna – Wielki Klincz o łącznej długość ponad 15 km.

##### Etap IV:

- zakup taboru autobusowego.
- w ramach projektu przewiduje się także kampanię informacyjno-promocyjną, która promować ma zalety transportu zbiorowego i osób niezmotoryzowanych.

##### Efektem docelowym miał być:

- wybudowany zintegrowany węzeł przesiadkowy,
- wybudowany parking typu Park&Ride,

- zakupienie jednostek taboru pasażerskiego w publicznym transporcie zbiorowym komunikacji miejskiej,
- wybudowanie linii transportu rowerowego o długości ponad 15 km.

#### **4.1.7. Inwestycje na terenie miasta związane z terenami rekreacyjnymi i sportowymi**

W okresie analizy, obejmującym lata 2018 – 2023 zrealizowane zostały liczne inwestycje z zakresu rekreacji i kultury fizycznej. Powstały nowe miejsca rekreacyjne lub zrewitalizowano zagospodarowanie istniejących skwerów, parków i miejsc tradycyjnie wykorzystywanych przez mieszkańców do różnego rodzaju aktywności. Inwestycje koncentrowały się w dzielnicach zdominowanych przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Realizacja tych przedsięwzięć wiązała się nie tylko z ich wyposażeniem w nowe urządzenia rekreacyjne, ale również z rozbudową błękitno zielonej infrastruktury miasta, to jest z urządzeniem zieleni (nowe nasadzenia drzew i krzewów), a także rozbudową systemu retencji oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych i zwiększenia odporności obszaru miasta na ekstremalne zjawiska pogodowe.

W 2022 r. została oddana do użytku Hala sportowa przy Powiatowym Zespole Szkół nr 2 w Kościerzynie, czyli tzw. Budowlance. Jest to jedna z najważniejszych inwestycji zrealizowanych przez powiat kościerski. W ramach inwestycji została wybudowana pełnowymiarowa sala sportowa (43 metry na 23 metry i wysokości 14,34 m) dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych wraz z zapleczem socjalno-sanitarnym (toalety, pomieszczenia dla trenerów, szatnie, magazyn), a także parking.

Pod koniec 2023 r. rozpoczęta została budowa stadionu lekkoatletycznego przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 3. Inwestycja obejmuje budowę nowego obiektu – hali sportowej w miejscu planowanej do rozbioru istniejącej sali gimnastycznej. Zakres inwestycji: budowa areny lekkoatletycznej kategorii VB obejmująca wykonanie bieżni o długości 400 m wraz z bieżnią do biegów sprinterskich na 100 m i biegów przez płotki na 110 m, budowę rowu z wodą, skocznię do skoku w dal i trójskoku, skocznię do skoku wzwyż, skocznię do skoku o tyczce, rzutnię do rzutów oszczepem i do pchnięcia kulą, rzutnię do rzutów młotem i dyskiem. Ponadto zakłada się budowę boiska piłkarskiego, montaż wiat i wykonanie trybun, budowa parkingu i drogi manewrowej, ciągów pieszych, oświetlenie i instalacja monitoringu i nagłośnienia,

Zestawienie innych zrealizowanych terenów związanych z rekreacją i wypoczynkiem:

- budowa infrastruktury nad jeziorem Gałęźne – budżet obywatelski,
- przystań kajakowa nad jeziorem Wierzysko, która powstała w ramach projektu "Pomorskie Szlaki Kajakowe – Wierzycą przez Kaszuby na Kociewie",
- budowa drogi rowerowej na odcinku Kościerzyna – Wielki Klincz od ul. Wita Stwosza do granicy administracyjnej miasta – ok. 2 km,
- budowa drogi rowerowej na odcinku Kościerzyna – Dobrogoszcz: ul. Drogowców do granicy administracyjnej miasta – ok. 170 m,
- budowa drogi rowerowej na odcinku Kościerzyna – Skorzewo od skrzyżowania z ul. Os. 1000 - lecia do granicy administracyjnej miasta – ul. Kartuska – ok. 1,46 km,
- budowa drogi rowerowej na odcinku Kościerzyna – Sarnowy od skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego do granicy administracyjnej miasta – ul. Klasztorna ok. 1,61 km



## 4.2. Decyzje związane ze zgodą na realizację inwestycji

### 4.2.1. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje na lokalizację inwestycji celu publicznego

Analizie poddane zostały decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje na lokalizację inwestycji celu publicznego wydane od roku 2019 do końca roku 2023.

W analizowanym okresie wpłynęło:

- 148 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy; Burmistrz Miasta Kościerzyna wydał 136 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy; niewielka część decyzji o warunkach zabudowy nie została wydana po wycofaniu wniosku, umorzeniu postępowania w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź pozostawiona bez rozpoznania z uwagi na brak uzupełnienia wnioski,
- 93 wnioski o wydanie decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego; Burmistrz Miasta Kościerzyna wydał 89 decyzji wyrażających zgodę na realizację inwestycji celu publicznego, 4 postępowania nie zakończyły się wydaniem decyzji z powodów jak wyżej.

Tabela 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy

Rok	Liczba wniosków	Liczba wydanych decyzji pozytywnych	Liczba wniosków bez rozpoznania / umorzenie/ wycofanie/ odmowa
<b>2019</b>	65	61	4
<b>2020</b>	31	24	7
<b>2021</b>	17	16	1
<b>2022</b>	18	18	-
<b>2023</b>	17	17	-
<b>razem</b>	148	136	12

źródło: opracowanie własne na podstawie wykazu decyzji prowadzonego w Urzędzie Miejskim Kościerzyna

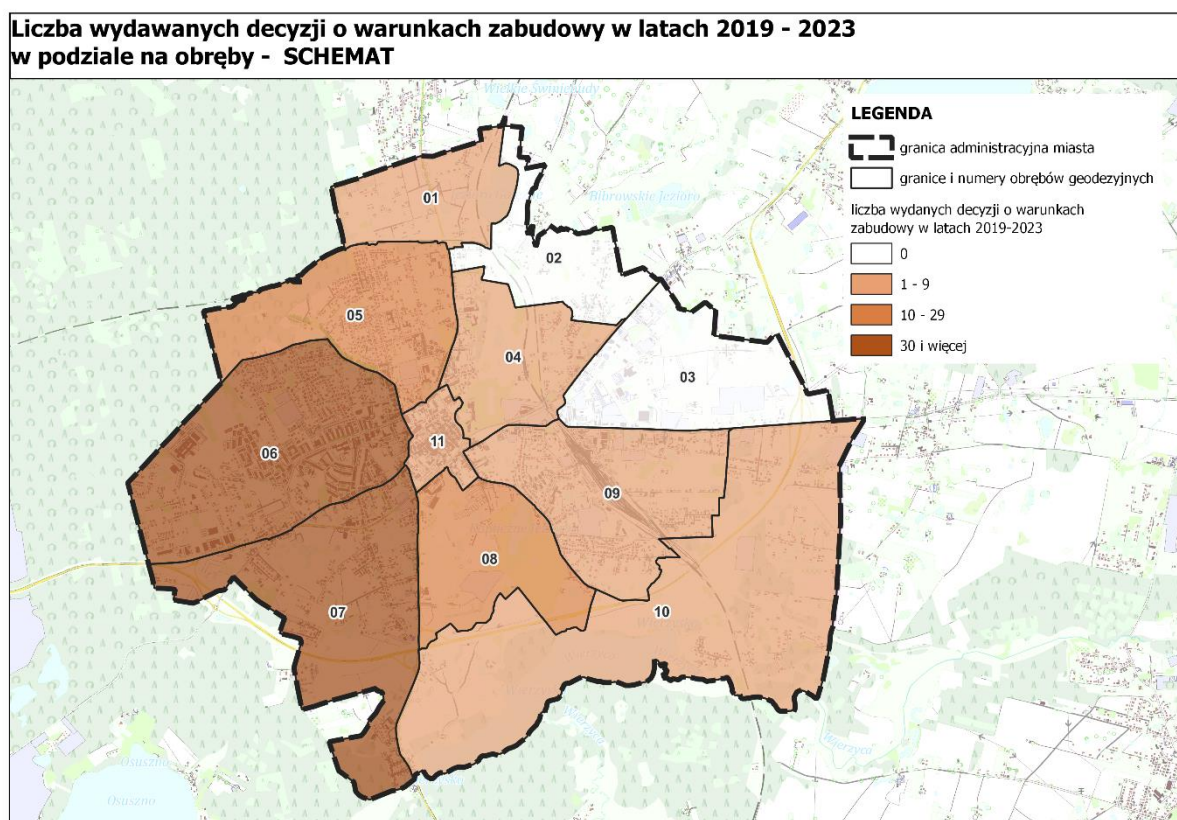
Tabela 7. Zestawienie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Rok	Liczba wniosków	Liczba wydanych decyzji	Liczba wniosków bez rozpoznania/ umorzenie/ wycofanie wniosku
<b>2019</b>	23	22	1
<b>2020</b>	24	22	2
<b>2021</b>	22	21	1
<b>2022</b>	15	15	-
<b>2023</b>	9	9	-
<b>razem</b>	93	89	4

źródło: opracowanie własne na podstawie wykazu decyzji prowadzonego w Urzędzie Miejskim Kościerzyna

Wydane decyzje na lokalizację inwestycji celu publicznego dotyczyły w większości inwestycji związanych z realizacją infrastruktury drogowej lub infrastruktury technicznej. Znalazły się wśród nich także inwestycje z zakresu zagospodarowania terenów zieleni publicznej oraz modernizacji budynków użyteczności publicznej. Należy jednak zaznaczyć, że większość inwestycji celu publicznego jest realizowanych w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rycina 2. Schemat wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2019-23 w podziale na obręby geodezyjne.



źródło: opracowanie własne na podstawie wykazu decyzji prowadzonego w Urzędzie Miejskim Kościerzyna

Należy zwrócić uwagę, że sukcesywne uchwalanie kolejnych planów miejscowych na terenie miasta skutkuje znaczącym zmniejszeniem się ilości wniosków i co za tym idzie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jeszcze w poprzednim okresie analizowanym wydawanych było rocznie 50-80 decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej decyzji wydawanych było na terenach w zachodniej i południowej części miasta gdzie brakowało planów miejscowych a ruch inwestycyjny był duży. Są to bowiem tereny gdzie następuje najszybszy przyrost zabudowy mieszkaniowej.

W okresie 2019 – 2023 r. szczególnie zauważalny jest duży spadek wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Można zauważyć, że nawet w stosunku do roku 2018 już następny rok 2019 charakteryzuje się spadkiem wydanych decyzji na poziomie ok. 50%. W roku 2020 następuje kolejny spadek o ok. 50%. W kolejnych latach wydawanych jest jedynie po kilkanaście decyzji o warunkach zabudowy rocznie. Podobna tendencja zauważalna jest przy inwestycjach celu publicznego. Nastąpił spadek wydawanych decyzji w stosunku do poprzedniego okresu analizowanego. Obecnie utrzymuje się na poziomie 15-22 decyzji rocznie. Chociaż już w roku 2023 było to tylko 9 decyzji. Decyzje wydane zostały dla następujących terenów w podziale na przeznaczenie funkcjonalne terenów i obiektów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej siedliskowej) stanowiły w poszczególnych latach od ok. 33 do ok. 70%,
  - tereny zabudowy wyłącznie usługowej: stanowiły w poszczególnych latach od ok. 9 do ok. 34%,
- Z oczywistego względu, jakim jest brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarami z największą liczbą wydanych decyzji są:
- obszar wielofunkcyjnej dzielnicy mieszkaniowej na północ od śródmieścia (rejon pomiędzy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. Strzelecką i linią kolejową Gdynia – Szczecin): tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowej, zieleni,

- do czasu uchwalenia planów miejscowych również obszary na południe od ul. Kościuszki i Wojska Polskiego oraz na południe od obwodnicy miasta rejon ul. Wejhera,
- obszar pomiędzy linią kolejową oraz drogą wojewódzką nr 214 (ul. Kartuska): tereny o funkcji mieszkaniowej.

#### **4.2.2. Inwestycje na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

Począwszy od roku 2018 zaistniała możliwość realizacji przedsięwzięć polegających na budowie zabudowy mieszkaniowej w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496 ze zmianami). Zgodnie z przepisami ww. ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane, jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Na terenie miasta tego typu inwestycje nie były planowane. Można, więc założyć, że dotychczasowa polityka w zakresie planowania przestrzennego jest prowadzona na terenie miasta w sposób zrównoważony. Nowe instrumenty prawne ułatwiające realizację inwestycji bez konieczności zgodności z obowiązującymi planami miejscowymi, które w założeniach miały również skrócić czas przygotowania inwestycji mieszkaniowej nie były wykorzystywane.

#### **4.3. Kierunki zmian w poszczególnych obszarach miasta.**

Zmiany przestrzenno-funkcjonalne w postaci inwestycji gminnych, które zaszły w mieście Kościerzyna od 2018 roku, rozproszone są na terenach zurbanizowanych w niemal wszystkich strefach funkcjonalno-przestrzennych.

Największa liczba inwestycji miejskich oraz deweloperskich zlokalizowana była w zachodniej części miasta (strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej) Osiedla Kościerzyna Zachód. W strefie tej dominowały inwestycje z zakresu rozwoju zabudowy wielorodzinnej w rejonie ul. Piechowskiego i nowej ulicy Paderewskiego.

Przeprowadzona analiza inwestycji zrealizowanych w mieście Kościerzyna wskazuje, że była to najprężniej rozwijająca się jednostka. Jak określono w Studium, jest to jednostka, w której występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak i wielorodzinna, a także tereny usług publicznych. W jednostce tej występują jeszcze liczne działki niezabudowane z głównymi rezerwami terenowymi w części północnej. W tej części miasta przeprowadzono największą liczbę inwestycji dotyczących szerokiego spektrum funkcjonalnego, co świadczy o wysokim potencjale rozwojowym tego obszaru.

Na północ od centrum miasta w obszarze Osiedla Tysiąclecia powzięto różne działania prorozwojowe w ramach realizowanego Gminnego Programu Rewitalizacji.

W południowych obszarach miasta w rejonie obwodnicy miasta podjęto działania planistyczne, które przyczyniły się do dalszego rozwoju zabudowy jednorodzinnej w tym rejonie miasta. Takie działania sprzyjały rozwojowi tych dzielnic zgodnie z zauważalnymi potrzebami miasta przy jednoczesnym zapewnieniu ładu przestrzennego na ich obszarze.

Charakter kluczowych inwestycji na terenie miasta jest zgodny z kierunkami rozwoju wytyczonymi w Studium. Inwestycje o charakterze publicznym realizowane były głównie w szeroko rozumianym centrum miasta. Natomiast większość inwestycji prywatnych w zakresie usług komercyjnych i zakładów produkcyjnych została zrealizowana w zachodniej części miasta w paśmie terenów produkcyjno-usługowych w rejonie ul. Przemysłowej.

## 5. Uwarunkowania wynikające z wybranych dokumentów strategicznych

### 5.1. Strategia rozwoju Miasta Kościerzyna

Strategia Rozwoju Miasta Kościerzyna została przyjęta uchwałą nr LXIX/525/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 sierpnia 2014 r.

Wizja miasta Kościerzyna określona w Strategii to:

**Kościerzyna w roku 2020 to miasto:**

- *przyjazne mieszkańcom, inwestorom, turystom i kuracjom,*
- *z rozwiniętą infrastrukturą techniczną, społeczną i uzdrowiskową,*
- *bezpieczne i ekologiczne,*
- *rozwoju gospodarczego,*
- *respekujące zasady zrównoważonego rozwoju we wszystkich aspektach życia,*
- *o licznych atutach środowiska naturalnego i rozwiniętej infrastrukturze stwarzającej korzystne warunki zamieszkania, spędzania wolnego czasu i odpoczynku,*
- *sprzyjające rozwojowi przedsiębiorczości i inwestowaniu,*
- *stanowiące miejsce aktywności sportowej i turystycznej.*

W Strategii wskazane zostały cele strategiczne szczegółowe oraz wyznaczone zostały kierunki działań.

W szczególności na politykę przestrzenną gminy mają wpływ:

- poprawa warunków i dostępu do zasobów mieszkaniowych (obszar społeczność – kierunek działania 1.3.1),
- budowa infrastruktury drogowej o znaczeniu regionalnym (obszar infrastruktura – kierunek działania 2.1.1)
- rozbudowa wewnętrznego układu drogowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (obszar infrastruktura – kierunek działania 2.1.2);
- tworzenie warunków do rozwoju transportu zbiorowego – budowa regionalnego węzła komunikacyjnego (obszar infrastruktura – kierunek działania 2.1.3);
- rozwój i podwyższenie standardów bazy sportowo-turystycznej i kulturalnej (obszar infrastruktura – kierunek działania 2.2.1);
- tworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości w powiązaniu z efektywnością energetyczną i wykorzystaniem OZE (obszar gospodarka – kierunek działania 3.1.2)
- budowa kościerskich stref aktywności gospodarczej połączona z promocją inwestycyjną miasta (obszar gospodarka – kierunek działania 3.2.1);
- rewitalizacja Starego Miasta, śródmieścia i zabytkowych obiektów historycznych (obszar przestrzeń – kierunek działania 4.1.1);
- rewitalizacja osiedli mieszkaniowych (obszar przestrzeń – kierunek działania 4.1.2);
- rewitalizacja dworca kolejowego wraz z jego otoczeniem (obszar przestrzeń – kierunek działania 4.1.3);
- zagospodarowanie niewykorzystanych obszarów miejskich (obszar przestrzeń – kierunek działania 4.2.1);
- podniesienie jakości przestrzeni urbanistycznej miasta (obszar przestrzeń – kierunek działania 4.2.2);
- uporządkowanie obszarów przyrodniczych i przestrzeni miejskiej umożliwiające zwiększenie obszarów zielonych oraz utworzenie stref ochronnych (obszar przestrzeń – kierunek działania 4.2.3);
- zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe terenów związanych z układem hydrograficznym cieków i stawów przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych (obszar przestrzeń – kierunek działania 4.2.4);
- rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej (obszar ekologia – kierunek działania 5.2.1);

Uwarunkowania wynikające z dokumentu zostały uwzględnione w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna uchwalonej zgodnie z uchwałą Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r.

Kierunki rozwojowe, które zostały wskazane w Strategii, odnoszące się do działań przestrzennych mogą nadal być realizowane na podstawie aktualnie obowiązującego Studium.

Konieczne jest opracowanie nowej Strategii, która wskaże zaktualizowane cele strategiczne i określi kierunki działań. Szczególnie ważne będzie uwzględnienie w nowym dokumencie zmian ustawowych, które nadają nowy charakter strategii w szczególności w zakresie gospodarki przestrzennej. Zagadnienie te szerzej opisane zostało w pkt 12 części IV analizy.

## **5.2. Inne wybrane strategiczne dokumenty gminy miejskiej**

Miasto Kościerzyna jak również miasto jako uczestnik działań na poziomie powiatowym przyjęło szereg planów i programów strategicznych. Uwarunkowania i wnioski z tych dokumentów zostały przeanalizowane na etapie sporządzania zmiany studium w 2018 r., a kierunki działań zostały wzięte pod uwagę w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego określonej w dokumencie Studium. Miasto przyjęło na przestrzeni ostatnich kilku lat dokumenty strategiczne, które m.in. w swojej treści i kierunkach wyznaczonych działań mają nawiązanie do zagadnień związanych z gospodarką przestrzenną. Część z tych dokumentów traci na aktualności, ale główne założenia pomimo upływu czasu nadal są aktualne. Do szczególnie istotnych z punktu planowania przestrzennego i gospodarki przestrzennej można wskazać:

- uchwałę nr LIII /52/2010 Rady Powiatu Kościerskiego z dnia 24 września 2010 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Ziemi Kościerskiej na lata 2010-2025;
- uchwałę nr XXII/171/15 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie „Strategii Rozwoju Sportu i Rekreacji w Gminie Miejskiej Kościerzyna na lata 2016-2025”;
- uchwałę nr XLIII/314/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia dokumentu „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Kościerzyna”;
- uchwałę nr XLIV/327/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Rewitalizacji dla miasta Kościerzyna na lata 2017-2025”;
- uchwałę nr XVII/160/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia „Programu Opieki nad Zabytkami Miasta Kościerzyna na lata 2019-2022”;
- uchwałę nr XXIV/215/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przyjęcia „Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2019 – 2022 wraz z perspektywą do roku 2026”;
- uchwałę nr XXXV/319/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych dla miasta Kościerzyna na lata 2021 – 2025;
- uchwałę nr XLVIII/427/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Edukacji Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2021-2030.

## CZEŚĆ II

### OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH

#### 6. Stan planistyczny miasta na koniec poprzedniego okresu objętego analizą w stosunku do obecnej sytuacji planistycznej

W poprzednim okresie objętym analizą, tj. w latach 2014-2018, na terenie miasta obowiązywały 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany. W tym czasie podjęto także kilka uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów bądź zmian planów. Uwzględniając plany miejscowe opracowane i uchwalone przed 2014 rokiem oraz plany uchwalone do 2018 miasto Kościerzyna miało ok. 37% pokrycie planami miejscowymi. Wg danych statystycznych na koniec roku 2022 średnio w Polsce objętych planami miejscowymi było ok. 32,3 % powierzchni gmin, a w woj. pomorskim średnio ok. 22,7 %.

W analizie wskazano, że obowiązujące plany miejscowe wyszczególnione były sporządzane w długim okresie czasu, według różnych uregulowań prawnych: ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i od 11 lipca 2003 r. wg ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwrócono uwagę, że zróżnicowany jest zakres ustaleń oraz różna forma graficzna rysunków planu. Zakres ustaleń planów sporządzonych wg ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera wprost ustaleń jakie są obecnie wymagane dla planów miejscowych. Po roku 2003 wg ówczesnie obowiązującej wersji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – każdy z planów miejscowych, niezależnie od jego przedmiotu i obszaru obowiązkowo musiał zawierać ustalenia z art. 15 ust 2, a wg potrzeb rozszerzone o treści z art. 15 ust. 3 ustawy. Ponadto większość planów obowiązujących w 2018 r. była sporządzona bez przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (plany sporządzone przed 2008 r.). Dla wszystkich planów sporządzonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. nie wymagano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

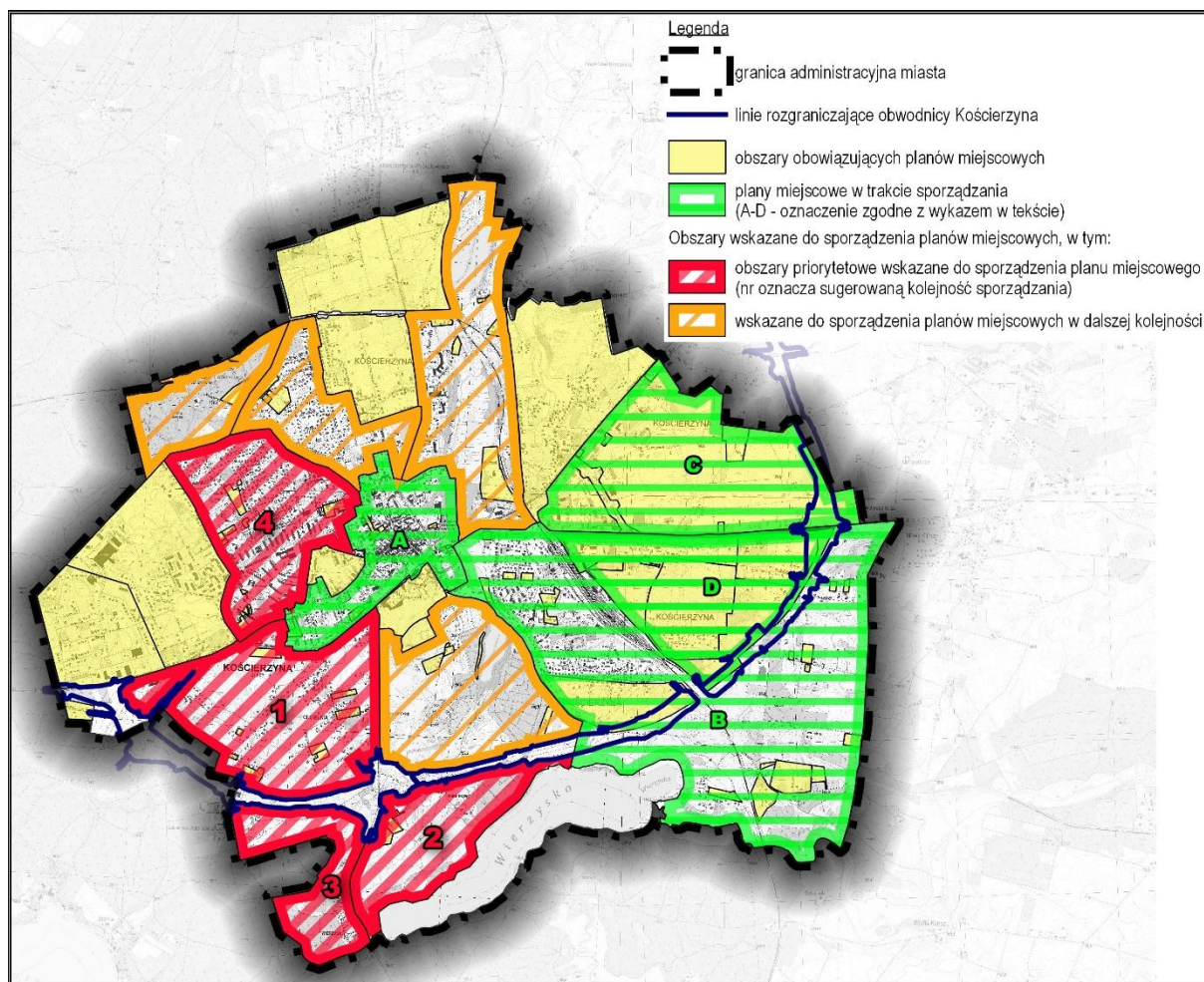
Zwrócono uwagę, że pomimo dużej ilości planów sporządzonych na podstawie nieaktualnych przepisów prawa, stanowiły one niewielką powierzchnię miasta a w przewadze zaplanowane na tych terenach inwestycje zostały już zrealizowane. Znaczna część z tych planów przestanie obowiązywać po uchwaleniu planów, które były w trakcie opracowania.

Na podstawie analizy podjęto rekomendacje działań planistycznych (na załączniku pokazano schemat proponowanych granic), których główne założenia to:

- szybkie uchwalenie planów miejscowych będących w trakcie opracowania – w szczególności mpzp pn. „Plebanka” oraz mpzp „Stare Miasto”,
- podjęcie planów miejscowych w południowej i południowo – zachodniej części miasta z podaniem kolejności ich wykonania:
  - obszar opracowania planu pomiędzy ulicami Wojska Polskiego oraz częścią ul. T. Kościuszki i ul. Klasztornej, a liniami rozgraniczającymi obwodnicy miasta Kościerzyna (nr 1),
  - tereny na południe od linii rozgraniczających obwodnicy do południowej granicy z gminą wiejską Kościerzyna i jezioro Wierzyko (nr 2 i 3),
  - zainwestowany obszar miasta w rejonie ul. M. Skłodowskiej, Strzelnica, K.C. Norwida, S. Staszica gdzie wydawane są duże ilości decyzji o warunkach zabudowy,
- Podjęcie prac nad planami miejscowych dla pozostałej, nieposiadającej dotychczas planu miejscowego części miasta.

Docelowo zakładane było dążenie do jak najszybszego pokrycia planami miejscowymi całego obszaru miasta oraz uporządkowania obecnej, skomplikowanej sytuacji planistycznej.

Rycina 3. Rekomendacje do opracowania planów miejscowych – 2018 rok.



źródło: rekomendacja do opracowania planów miejscowych – na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna w latach 2014-18 – opracowanie przedsiębiorstwo Proj.-Realizacyjne DOM sp. z o.o.

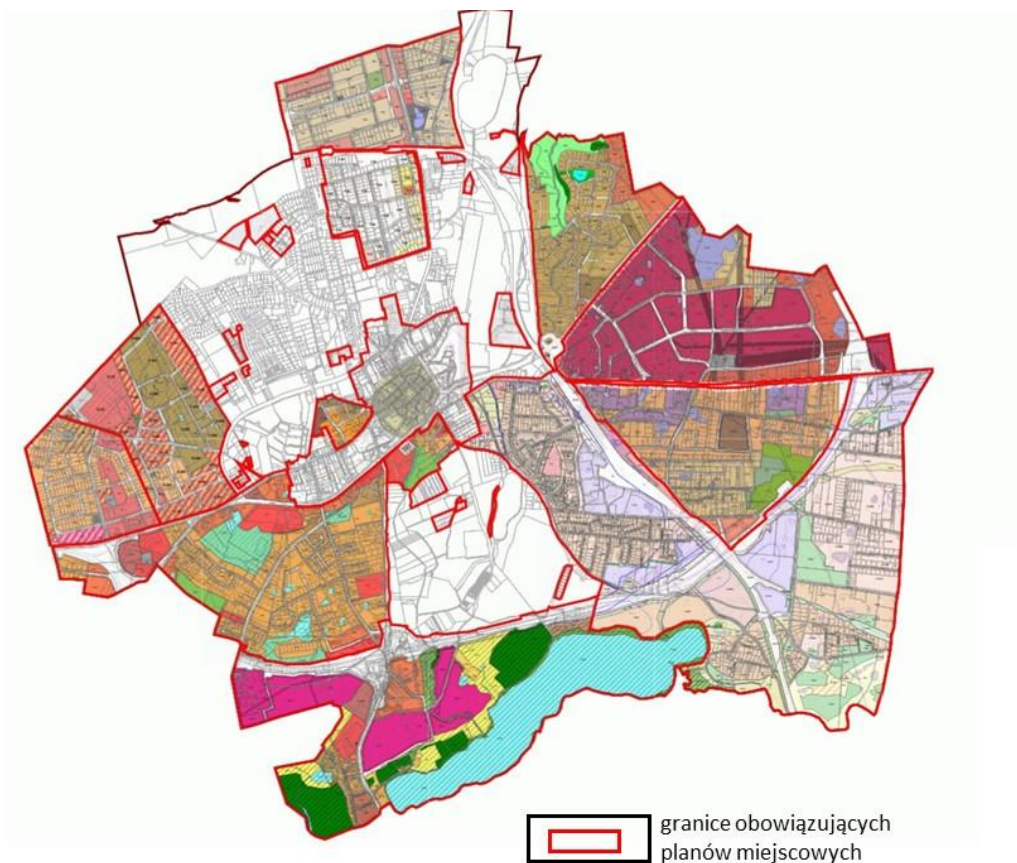
Działania planistyczne podjęte w latach 2019 – 2023 miały na celu między innymi realizację przyjętych w 2018 r. rekomendacji do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zamierzenia ujęte w zakresie sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem poszczególnych okresów opracowań ustalonych w poprzedniej analizie.

## 7. Działania planistyczne podjęte w latach 2019 – 2023

W okresie obecnie przygotowanej analizy, tj. w latach 2019 – 2023 uchwalonych zostało 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z tego cztery były to zupełnie nowe plany dla obszarów gdzie w większości nie obowiązywały plany miejscowe. Było to w szczególności istotne, a najbardziej spektakularne wydaje się było uchwalenie planu dla ścisłego zabytkowego śródmieścia miasta – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”. Pozostałe nowe plany to plany południowych rejonów miasta, gdzie dynamicznie rozwija się zabudowa głównie mieszkaniowa w przewadze jednorodzinna. Ponadto uchwalone zostały również całościowe zmiany planów dotychczas obowiązujących, na których prowadzone były częściowe zmiany, ale nie zostały przyjęte teksty jednolity tych dokumentów. Takich planów było również cztery. Poza tym zostały uchwalone dwie częściowe zmiany planów.

Według stanu na koniec roku 2023 w Gminie Miejskiej Kościerzyna obowiązuje 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te pokrywają powierzchnię około 1205 ha, co obecnie stanowi 76% powierzchni miasta. W stosunku do poprzedniego okresu poddanego analizie, procent terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami wzrósł ponad dwukrotnie od roku 2018. Co należy uznać za istotne to fakt, iż w odniesieniu do powierzchni przeważającą większość stanowią plany obowiązujące zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Rycina 4. Tereny objęte obowiązującymi MPZP w Kościerzynie



źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem <https://www.koscierzyna.e-mpzp.pl/>

Na koniec 2023 roku na terenie miasta obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Tabela 8. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Kościerzyna. Stan na koniec 2023 r.

l.p.	Nr uchwały Rady Miasta	dziennik urzędowy	nazwa planu	nr obr.	nr działki	nr na zał. graficznym	uwagi
1	XXVI/171/96 z dnia 4 września 1996 r.	Nr 34 z dnia 26 września 1996 r., poz. 86	osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie, położonego między ul. Kartuską, Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ul. Mickiewicza	05		1	w większości zmieniony uchwałą nr XXXIX/254/08 z dnia 10 grudnia 2008 r., obowiązuje wyłącznie dla części dz. 163/3, 148 i dz. 154 – ul. Szkolna
2	XLIV/295/98 z dnia 22 kwietnia 1998 r.	Nr 36 z dnia 25 czerwca 1998 r. poz. 138	obrzeże ul. Drogowców i ul. Wojska Polskiego	04	67, 68, 69, 73, 221/1 cz.	2.2	



3	XXII/186/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r.	Nr 65 z dnia 5 lipca 2000 r. poz. 395	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego poszczególnych działek jak w uchwale, zmiana do:- mpzp miasta Kościerzyna - mpzp część I obręb 01, 02, 03, 04, 05 część II obręb 06, 07 część III obręb 08, 09, 10, 11	02	62/2 cz.	5.1	
				02	201/2	5.2	
				02	237, 238	5.3	
				05	22/36	5.7	
				06	94/4	5.9	
				06	113	5.10	
				06	114/2 cz.	5.11	
				06	155/16, 155/18	5.12	
				06	1034	5.13	
				08	41	5.21	
				08	55	5.22	
			08	225/3 cz.	5.23		
4	XXXI/250/2000 z dnia 20 grudnia 2000 r.	Nr 17 z dnia 26 lutego 2001 r., poz. 147	mpzp. miasta Kościerzyna dot. działek przy ul.: Towarowa, Słoneczna, Markubowo, Dunikowskiego, Klasztorna, Chojnicka, Mała Kolejowa, Heykego, Norwida, Piechowskiego, Hallera, Kościuszki	02	60/2	6.1	
				08	40/11	6.4	
5	XXXII/255/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r.	Nr 33 z dnia 17 kwietnia 2001 r. poz. 351	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: działek nr: 101/5 obręb 1, 347 obręb 2, 96, 100/5, 104/15, 19/10 obręb 6, 35/6, 28/4 obręb 7, 236/3, 126/3 obręb 9, 55 obręb 10	06	96, 100/5	7.2	
				05	347	7.3	
6	XLII/338/2001 z dnia 17 października 2001 r.	Nr 21 z dnia 5 kwietnia 2002 r. poz. 536	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: działek przy ul.: Kapliczna, Miodowa, Klasztorna, Plebanka, Dworcowa, Chojnicka, Strzelecka, Mała Kolejowa	05	159/11L	8.1	
7	XLVII/395/2002 z dnia 27 marca 2002 r.	Nr 38 z dnia 12 czerwca 2002 r. poz. 858	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działek przy ul.: Konopnicka, Piechowskiego, Wejhera, Przemysłowa, Towarowa, Osiedle Za Lasem, Plebanka	06	163/9	10.4	
8	L/416/2002 z dnia 26 czerwca 2002 r.	Nr 102 z dnia 31 grudnia	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działek nr	06	1012- 1021, 1042-	11	

		2002 r. poz. 2687	1012-1021, 1042-1105, 1109-1128, 150/7 oraz 150/8 obręb 6 przy ul. Tetmajera		1105, 1109-1128, 150/7, 150/8		
9	V/33/2003 z dnia 19 lutego 2003 r.	Nr 103 z dnia 3 września 2003 r. poz. 1841	mpzp terenu działki nr 171/18 obręb 3 i działki nr 412/2 obręb 6	06	412/2	12.2	
10	XII/71/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r.	Nr 10 z dnia 26 stycznia 2004 r. poz. 169	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działki nr 159/14L obręb 5	05	159/14L	13	
11	XVII/88/2003 z dnia 17 września 2003 r.	Nr 9 z dnia 23 stycznia 2004 r. poz. 150	mpzp terenu katolickiego cmentarza wyznaniowego na działkach nr 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32, 33 i 34 obręb 8	08	26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32, 33, 34	14	
12	XXV/166/04 z dnia 26 maja 2004 r.	Nr 120 z dnia 4 października 2004 r. poz. 2084	mpzp terenu ogrodu działkowego na działce nr 215/6 obręb 8 przy ul. Markubowo	08	215/6	15	
13	XXIX/205/04 z dnia 29 września 2004 r.	Nr 25 z dnia 18 marca 2005 r. poz. 496,	mpzp. działki nr:- 104/15 – ul. Szydlice	06	104/15	16	
14	XXXIII/214/08 z dnia 25 czerwca 2008 r.	Nr 89 z dnia 11 sierpnia 2008 r., poz. 2305	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna w części dotyczącej działki nr 94/11 obręb 6 w rejonie ul. Skłodowskiej	06	94/11	22	
15	XXXIII/216/08 z dnia 25 czerwca 2008 r.	Nr 89 z dnia 11 sierpnia 2008 r., poz. 2307	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna terenów w rejonie ul. Bolduana	05	22/41	24	
16	XXXIX/254/08 z dnia 10 grudnia 2008 r.	Nr 31 z dnia 3 marca 2009 r., poz. 605	zmiana mpzp osiedla „Tysiąclecia II” położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr L. Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ul. Marchewicza	05		26	
17	LV/431/10 z dnia 31 marca 2010 r.	Nr 69 z dnia 11 maja 2010 r., poz. 1120	mpzp obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ul. Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna	02 i 04		27	
	XL/366/21 z dnia 30 czerwca 2021		mpzp obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy				zmiana w części tekstowej i rysunkowej

			ul. Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna				
18	XLVII/341/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r.	Nr 132 z dnia 29 września 2009 r. poz. 2496	mpzp terenu położonego pomiędzy ul.: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie	08 i 11		30	
	XIX/136/15 z dnia 25 listopada 2015 r.	z dnia 11 stycznia 2016 r., poz. 43	mpzp terenu położonego pomiędzy ul.: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie				zmiana w części tekstowej
	LV/488/22 z dnia 29 czerwca 2022 r.	z dnia 1 sierpnia 2022 r. poz. 2994	mpzp terenu położonego pomiędzy ul.: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie				zmiana w części tekstowej
19	LXVI/511/10 z dnia 3 listopada 2010 r.	Nr 17 z dnia 11 lutego 2011 r., poz. 426	mpzp obszaru położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, trakcją kolejową do Gdyni oraz granicami miasta Kościerzyna	01		31	
	XV/102/11 z dnia 24 sierpnia 2011 r.	Nr 169 z dnia 15 grudnia 2011 r., poz. 3762	mpzp obszaru położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, trakcją kolejową do Gdyni oraz granicami miasta Kościerzyna	01			Zmiana
	XV/108/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r.	Z dnia 29 października 2015 r., poz. 3274	mpzp obszaru położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, trakcją kolejową do Gdyni oraz granicami miasta Kościerzyna	01			Zmiana

	XXXIX/287/16 z dnia 23 listopada 2016 r.	Z dnia 22 grudnia 2016 r., poz. 4613	mpzp obszaru położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, trakcją kolejową do Gdyni oraz granicami miasta Kościerzyna	01			zmiana całego rysunku planu
20.	LXVI/512/10 z dnia 3 listopada 2010 r.	Nr 19 z dnia 16 lutego 2011 r. poz. 449	mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8 Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica	06		32	
	LXV/489/14 z dnia 30 kwietnia 2014 r.	Z dnia 5 czerwca 2014 r., poz. 2063	mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo- usługowej położonego pomiędzy ul. Rzemieślniczą, 8 Marca i S. Staszica	06			zmiana mpzp uchwalonego uchwałą nr LXVI/512/10 z dnia 3 listopada 2010 r.
	XXX/231/16 z dnia 25 maja 2016 r.	z dnia 29 października 2015 r., poz. 3274	mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo- usługowej położonego pomiędzy ul. Rzemieślniczą, 8 Marca i S. Staszica	06			zmiana mpzp uchwalonego uchwałą nr LXVI/512/10 z dnia 3 listopada 2010 r., zmienionego uchwałą nr LXV/489/14 z dnia 30 kwietnia 2014 r.
21	XL/343/17 z dnia 29 marca 2017 r.	z 2017 r. poz. 2249	mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo- usługowej „Kościerzyna Zachód w Kościerzynie			33	
	XXXIX/360/21 z dnia 29 maja 2021 r.		mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo- usługowej „Kościerzyna Zachód w Kościerzynie				zmiana mpzp uchwalonego uchwałą nr XL/343/17 z dnia 29 marca 2017 r.
22	LXX/547/18 z dnia 14 listopada 2018 r	z dnia 14 grudnia 2018 r. poz. 5128	mpzp terenów przemysłowo składowych "Trójkąt Przemysłowy" w Kościerzynie			34	
23	XX/548/18 z dnia 14 listopada 2018 r	z dnia 21 grudnia 2018 r. poz. 5210	mpzp terenu położonego we wschodniej części miasta między			35	

			torami, a ulicą Przemysłową, osiedle "Za torami"				
24	XLVI/414/21 z dnia 24 listopada 2021 r.	z dnia 3 stycznia 2022 r. poz. 7	mpzp terenu położonego we wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”			36	
25	XXIV/209/20 z dnia 27 maja 2020 r.	z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 2897	terenu położonego w centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”			37	
26	XXXVII/340/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r.	z dnia 5 maja 2021 r. poz. 1988	części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie			38	
27	XXXIX/361/21 z dnia 26 maja 2021 r.	z dnia 6 lipca 2021 r. poz. 2527	mpzp terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie			39	
28	LVII/507/22 z dnia 28 września 2022 r.	z dnia 2022.11.09 poz. 4078	terenów w rejonie jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna			40	

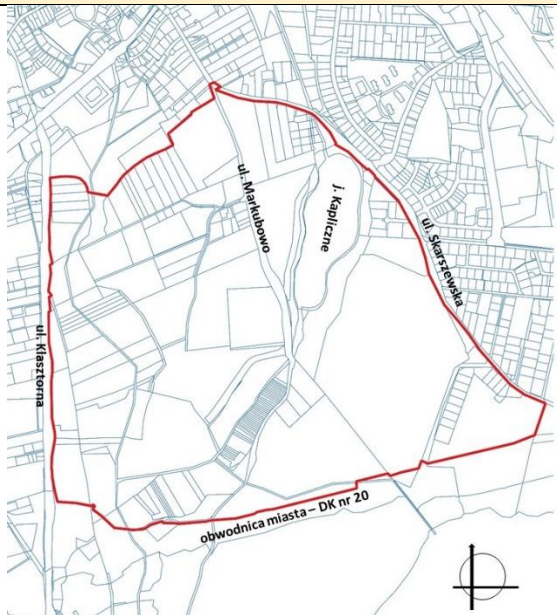
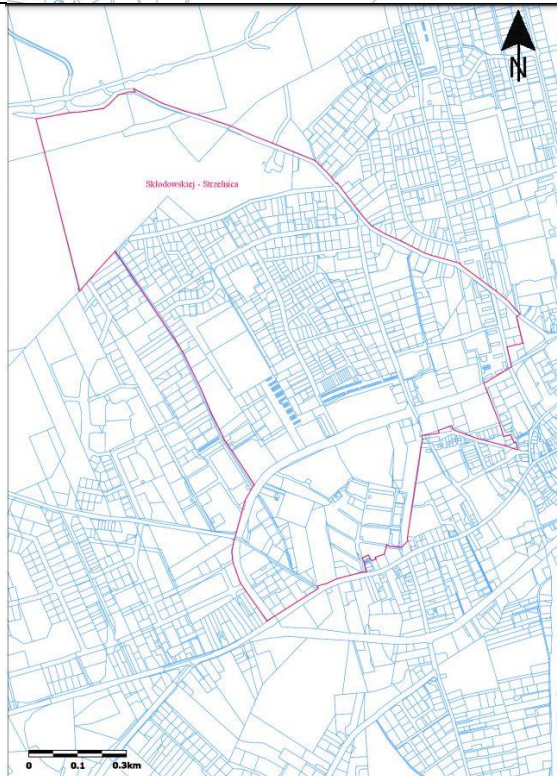
czcionką **niebieską** wyróżniono plany miejscowe uchwalone w okresie 2018-2023.

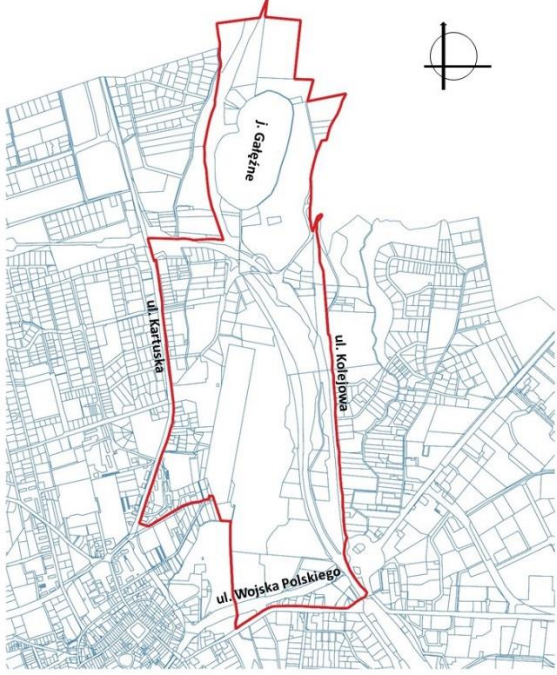

## 8. Ocena postępu w sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

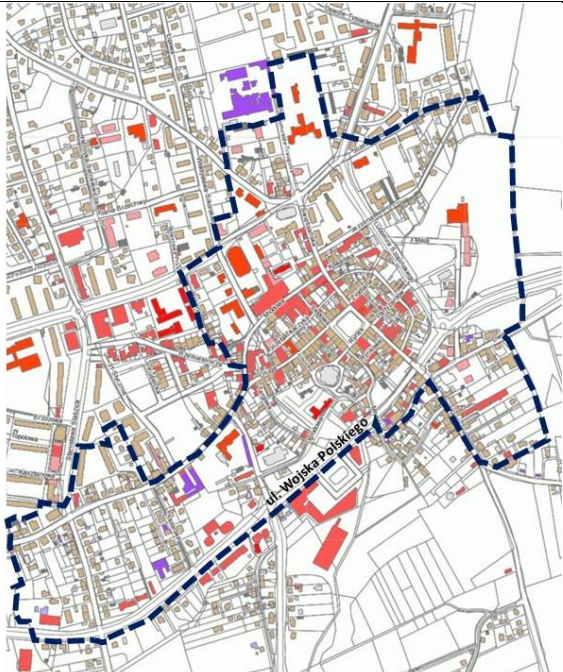
W latach 2019-2023 działania związane z opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmowały przystąpienie do sporządzania 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmian. Część z tych planów została już uchwalona. Na koniec 2023 roku pozostaje podjętych przez Radę Miasta Kościerzyna 4 uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 1 zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie cztery będące w opracowaniu plany miejscowe są już w zaawansowanym stanie opracowania. Dwa plany są na końcowym etapie uzgodnień. Przy czym plan pn. Gałęźne-Stadion wymaga jeszcze doprecyzowania ustaleń w porozumieniu z Pomorskim Konserwatorem Zabytków i Starostą Powiatowym w Kościerzynie. Plan pn. Rogali- Tysiąclecia jest przewidywany do wyłożenia. Pozostałe dwa plany miały już swoje wyłożenia do publicznego wglądu i są przygotowywane do uchwalenia przez Radę Miasta. Plan pn. Markubowo został uchwalony na sesji w lutym 2024 r. Natomiast plan pn. „Skłodowskiej-Strzelnica” ze względu na większą ilość złożonych uwag będzie skierowany do uchwalenia w drugim kwartale 2024 r.

Dokończenie procedur planistycznych będzie skutkowało tym, że miasto Kościerzyna będzie w 100 % pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Osiągnięty, zatem zostanie cel wskazany w analizie za poprzedni okres. Co jest szczególnie istotne wszystkie obowiązujące na terenie miasta plany miejscowe będą opracowane w oparciu o obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Tabela 9. Tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzania MPZP w Kościerzynie

l.p.	Nazwa planu	Ozn. na mapie	Obszar przystąpienia
1	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Markubowo w Kościerzynie,	A	
2	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Skłodowskiej - Strzelnica,	B	

3	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Gałęźne-Stadion w Kościerzynie,</p>	C	
4	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Rogali-Tysiąclecia w Kościerzynie,</p>	D	

5	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”,	E	
---	---	---	--

źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem OpenStreetMap

Tabela 10. Zestawienie podjętych i procedowanych uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmian

L.p.	Uchwała o przystąpieniu do sporządzania m.p.z.p. lub jego zmiany	Pow. ha	Stan zaawansowania prac planistycznych
1	Uchwała Nr XLV/408/2021 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Markubowo w Kościerzynie,	98	Plan został uchwalony przez Radę Miasta na sesji w lutym 2024 roku. Oczekuje na publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2	Uchwała Nr XLII/384/2021 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Skłodowskiej - Strzelnica,	115	Projekt planu po wyłożeniu do publicznego wglądu, planowane przedłożenie do uchwalenia przez Radę Miasta na sesji w kwietniu-maju 2024 roku.
3	Uchwała Nr XLV/409/2021 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Gałęźne-Stadion w Kościerzynie,	112	Projekt planu w trakcie uzgadniania i opiniowania, planowane przedłożenie do wyłożenia do publicznego wglądu w II kwartale 2024 r.
4	Uchwała Nr XLV/407/2021 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Rogali Tysiąclecia w Kościerzynie,	102,6	Projekt planu uzyskał wszystkie uzgodnienia i opinie, wyłożenie do publicznego wglądu w dniach 08.03-05.04.2024 r., planowane przedłożenie do uchwalenia przez Radę Miasta w II kwartale 2024 r.
5	Uchwała Nr LXXIII/603/23 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”,	62,9	Projekt zmiany planu w trakcie uzgadniania i opiniowania, planowane przedłożenie do wyłożenia do publicznego wglądu w II kwartale 2024 r.



## **9. Wnioski o opracowanie planu miejscowego lub jego zmiany złożone w latach 2019 – 2023**

W okresie analizy obejmującej lata 2019 – 2023 do Burmistrza Kościerzyny wpłynęły jedynie wnioski w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Wpływające wnioski na bieżąco były rozpatrywane przez Burmistrza Miasta Kościerzyna w procedurze sporządzania planów miejscowych. W odniesieniu do wniosków uwzględnionych podejmowano decyzje o podjęciu lub nie, stosownych prac planistycznych. Nie wpłynęły wnioski o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

Z uwagi na brak wniosków o zmianę planów miejscowych, czy też kierunków przyjętych w dokumencie Studium, można stwierdzić że obowiązujące dokumenty są aktualne, a miasto prowadzi politykę przestrzenną zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców oraz inwestorów oraz z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

## **10. Ocena aktualności obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn zm.), przy ocenie aktualności planów należy wziąć pod uwagę, ich zgodność z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 te same ustawy. Przepisy te ustanawiają m.in. obowiązkowy i fakultatywny zakres jakie muszą spełniać ustalenia planów miejscowych, a także, w jakiej skali należy sporządzić załączniki graficzne planów miejscowych. Z powyższego wynika, że należy uznać, że plany miejscowe obowiązujące, a opracowane przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są nieaktualne, gdyż nie zawierają wszystkich wymaganych obecnie ustaleń zgodnie z cytowanymi przepisami, a załączniki graficzne do tych planów wykonane są w skalach nieprzewidzianych w obecnych przepisach. Są to następujące plany miejscowe:

- 1) Nr XXVI/171/96 z dnia 4 września 1996 r. osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie, położonego między ul. Kartuską, Heykego, trasej kolejową do Chojnic i ul. Mickiewicza,
- 2) Nr XLIV/295/98 z dnia 22 kwietnia 1998 r. obrzeże ul. Drogowców i ul. Wojska Polskiego,
- 3) XXII/186/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r. mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego poszczególnych działek jak w uchwale, zmiana do:- mpzp miasta Kościerzyna - mpzp część I obręb 01, 02, 03, 04, 05 część II obręb 06, 07 część III obręb 08, 09, 10, 11,
- 4) XXXI/250/2000 z dnia 20 grudnia 2000 r. mpzp. miasta Kościerzyna dot. działek przy ul.: Towarowa, Słoneczna, Markubowo, Dunikowskiego, Klasztorna, Chojnicka, Mała Kolejowa, Heykego, Norwida, Piechowskiego, Hallera, Kościuszki,
- 5) XXXII/255/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r. mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: działek nr: 101/5 obręb 1, 347 obręb 2, 96, 100/5, 104/15, 19/10 obręb 6, 35/6, 28/4 obręb 7, 236/3, 126/3 obręb 9, 55 obręb 10,
- 6) XLII/338/2001 z dnia 17 października 2001 r. mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: działek przy ul.: Kapliczna, Miodowa, Klasztorna, Plebanka, Dworcowa, Chojnicka, Strzelecka, Mała Kolejowa,
- 7) XLVII/395/2002 z dnia 27 marca 2002 r. mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działek przy ul.: Konopnicka, Piechowskiego, Wejhera, Przemysłowa, Towarowa, Osiedle Za Lasem, Plebanka,
- 8) L/416/2002 z dnia 26 czerwca 2002 r. mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działek nr 1012-1021, 1042-1105, 1109-1128, 150/7 oraz 150/8 obręb 6 przy ul. Tetmajera
- 9) V/33/2003 z dnia 19 lutego 2003 r. mpzp terenu działki nr 171/18 obręb 3 i działki nr 412/2 obręb 6,
- 10) XII/71/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r. mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działki nr 159/14L obręb 5,
- 11) XVII/88/2003 z dnia 17 września 2003 r. mpzp terenu katolickiego cmentarza wyznaniowego na działkach nr 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32, 33 i 34 obręb 8,
- 12) XXV/166/04 z dnia 26 maja 2004 r. mpzp terenu ogrodu działkowego na działce nr 215/6 obręb 8 przy ul. Markubowo,

13) XXIX/205/04 z dnia 29 września 2004 r. mpzp. działki nr: 104/15 – ul. Szydlice.

Należy jednak wskazać, że obecnie procedowane są cztery plany miejscowe, które obejmują swoimi granicami wszystkie obecnie nieposiadające jeszcze planów miejscowych tereny. Plany te również obejmują granicami wskazane powyżej obowiązujące plany miejscowe, które uznano za nieaktualne. Docelowo, zatem w niedługim czasie wszystkie ww. plany przestaną obowiązywać, a w ich miejsce zaczną obowiązywać nowe plany miejscowe.

Pozostałe obowiązujące plany sporządzone po 2008 r. należy uznać za zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta. Cztery plany były poddane kilkukrotnym częściowym zmianom.

Za aktualne plany uznaje się zatem następujące miejscowe plany zgodnie z uchwałami:

- 1) Nr XXXIII/214/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. mpzp fragmentu miasta Kościerzyna w części dotyczącej działki nr 94/11 obręb 6 w rejonie ul. Skłodowskiej,
- 2) Nr XXXIII/216/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. mpzp fragmentu miasta Kościerzyna terenów w rejonie ul. Bolduana,
- 3) Nr XXXIX/254/08 z dnia 10 grudnia 2008 r. zmiana mpzp osiedla „Tysiąclecia II” położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr L. Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ul. Marchewicza,
- 4) Nr XLVII/341/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r. mpzp terenu położonego pomiędzy ul.: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie, oraz zmiana zgodnie z uchwałą nr:
  - a) XIX/136/15 z dnia 25 listopada 2015 r.
  - b) LV/488/22 z dnia 29 czerwca 2022 r.
- 5) LV/431/10 z dnia 31 marca 2010 r. mpzp obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ul. Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna oraz zmiana zgodnie z uchwałą nr XL/366/21 z dnia 30 czerwca 2021,
- 6) LXVI/511/10 z dnia 3 listopada 2010 r. mpzp obszaru położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, trakcją kolejową do Gdyni oraz granicami miasta Kościerzyna oraz zmiana zgodnie z uchwałą nr:
  - a) XV/102/11 z dnia 24 sierpnia 2011 r.
  - b) XV/108/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r.
  - c) XXXIX/287/16 z dnia 23 listopada 2016 r.,
- 7) LXVI/512/10 z dnia 3 listopada 2010 r. mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8 Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica, oraz zmiana zgodnie z uchwałą nr:
  - a) LXV/489/14 z dnia 30 kwietnia 2014 r.
  - b) XXX/231/16 z dnia 25 maja 2016 r.,
- 8) XL/343/17 z dnia 29 marca 2017 r. mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej „Kościerzyna Zachód w Kościerzynie oraz zmiana zgodnie z uchwałą nr XXXIX/360/21 z dnia 29 maja 2021 r.
- 9) LXX/547/18 z dnia 14 listopada 2018 r mpzp terenów przemysłowo składowych "Trójkąt Przemysłowy" w Kościerzynie,
- 10) XX/548/18 z dnia 14 listopada 2018 r. mpzp terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysłową, osiedle "Za torami
- 11) XLVI/414/21 z dnia 24 listopada 2021 r. mpzp terenu położonego we wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”,
- 12) XXIV/209/20 z dnia 27 maja 2020 r. terenu położonego w centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”,
- 13) XXXVII/340/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r. części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie,
- 14) XXXIX/361/21 z dnia 26 maja 2021 r. mpzp terenu pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Wojska Polskiego, Klasztorną, obwodnicą miasta i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie
- 15) LVII/507/22 z dnia 28 września 2022 r. terenów w rejonie jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna.

Należy podkreślić, że realizacja planów miejscowych, jako podstawowego narzędzia realizacji polityki gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego daje pełne możliwości w granicach obowiązującej

ustawy i przepisów odrębnych na kształtowanie ładu przestrzennego. Należy również zauważyć, że w sytuacji braku planu, realizacja inwestycji następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jest to instrument, który pozbawia w zasadzie gminę kontroli nad zagospodarowaniem jej obszaru. W obecnie obowiązującym stanie prawnym lokalizacja inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy może być sprzeczna z polityką zagospodarowania przestrzennego gminy określona w studium. Decyzje te bowiem nie muszą być zgodne z tym strategicznym dokumentem.

Prowadzi to do lokalizacji zabudowy w sposób często nieskoordynowany i często zupełnie przypadkowy, na co gmina nie ma wpływu.

Plany miejscowe dają natomiast możliwość skoordynowanego działania inwestycyjnego w perspektywie długofalowej. Plan miejscowy zgodnie z zapisami ustawy narzuca szereg regulacji, ograniczeń, które inwestor musi spełnić, a które mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego. Plan miejscowy pozwala na zapewnienie racjonalnego jednorodnego kształtowania zabudowy, kreowanie spójnego czytelnego i funkcjonalnego układu transportowego. Pozwala na skoordynowane działania w zakresie uzbrojenia terenu, co z kolei pozwala na racjonalizowanie kosztów jego budowy.

Poza tym proces inwestycyjny dla inwestora w oparciu o plan miejscowy jest łatwiejszy i bardziej czytelny.

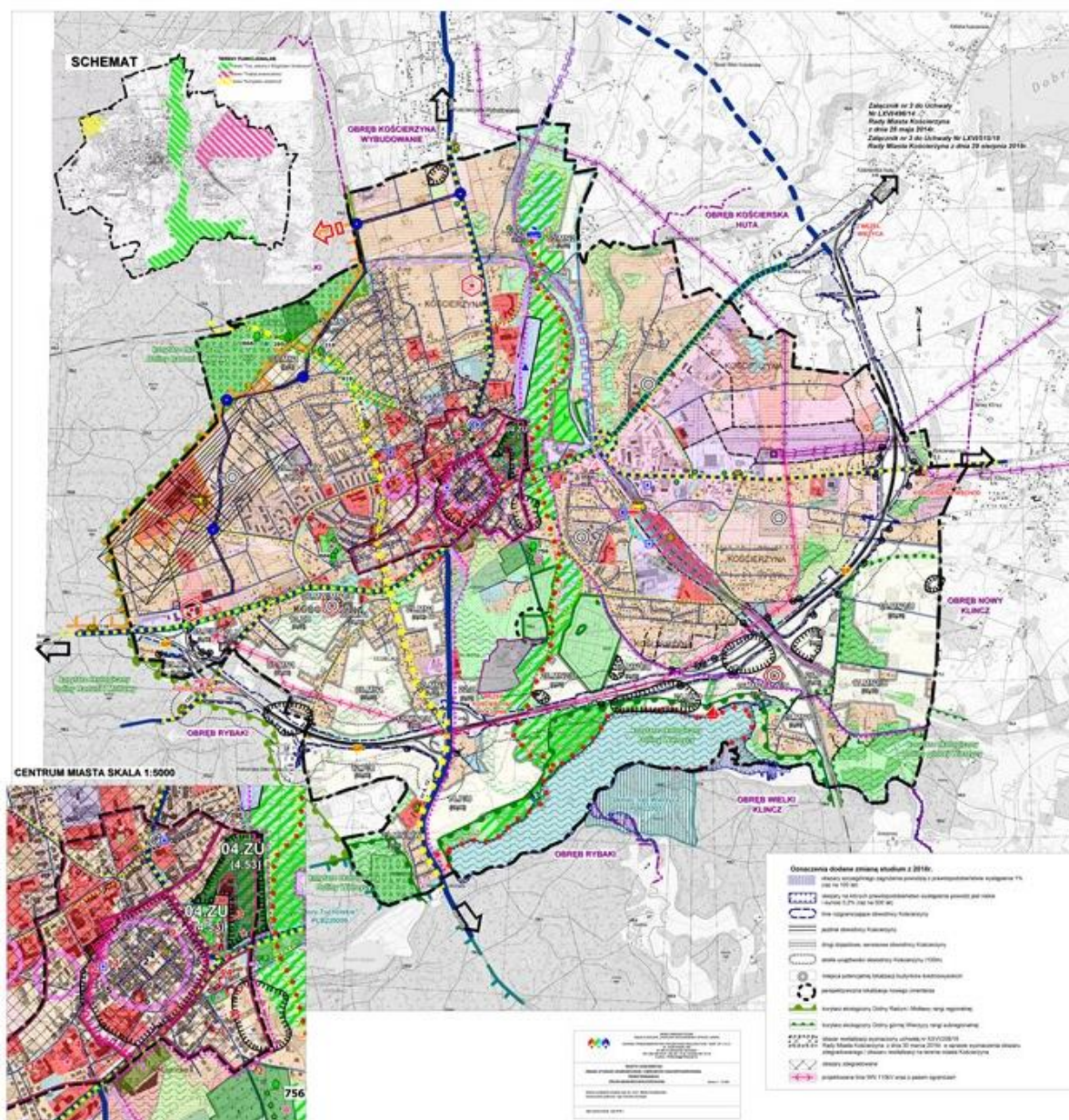
Reasumując należy stwierdzić, że racjonalnie prowadzona polityka w zakresie realizacji planów, jest działaniem ze wszech miar pożądanym. Zarówno z punktu widzenia samorządu gminnego jak również mieszkańców gminy i potencjalnych inwestorów. I takie działania na terenie miasta Kościerzyna są sukcesywnie prowadzone.

### CZĘŚĆ III OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIERZYNA

#### 11. Ocena aktualności rozwiązań zawartych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna

Uchwała Rady Miasta Kościerzyna w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęta w 2018 roku wskazała, że obowiązujące wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna zatwierdzone Uchwałą Nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r było aktualnie. Można zwrócić uwagę, że Studium zostało zaktualizowane w tym samym roku co przeprowadzona ocena jego aktualności.

Rycina 5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna z 2018 r.



źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna

Dla miasta Kościerzyna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało opracowane w latach 2010-2014 i uchwalone zostało zgodnie z uchwałą nr LXVI/496/14 z dnia 28 maja 2014 r.

Obecnie obowiązująca wersja Studium została przyjęta zgodnie z uchwałą Nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r.

Zmiana Studium była wynikiem zmian prawnych. W szczególności odnosiło się to do nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, ustawy o rewitalizacji, publikacji nowych map szczególnego zagrożenia powodzią. Zmiana podyktowana była również nowym podejściem do polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. W szczególności dotyczyło to potrzeby zweryfikowania możliwości rozwojowych i komunikacyjnych zaistniałych w wyniku realizacji południowej obwodnicy miasta. A co za tym idzie konieczności weryfikacji wyznaczonych dotychczas w Studium terenów rozwojowych i ich funkcji w oparciu o realny ruch inwestycyjny. Wiązało się to również z potrzebą wskazania rezerwacji terenu pod rozbudowę cmentarza, wskazanie lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej związanej z realizacją szlaku kajakowego, wykorzystania terenów inwestycyjnych oraz weryfikacją zasięgów terenów nowej zabudowy w kontekście opracowanych planów miejscowych.

W studium wskazane zostały główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta dzieląc je na typy obszarów:

- obszar istniejącego zainwestowania miejskiego wraz z kontynuacją istniejących funkcji w sąsiedztwie,
- tereny niezainwestowane objęte obowiązującymi planami miejscowymi o ustalonym wiodącym przeznaczeniu,
- nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w studium,
- obszar wzmocnienia osnowy ekologicznej miasta,
- tereny rozwoju turystyki i rekreacji,
- miejsca potencjalnej lokalizacji budynków średniowysokich,
- obszary wyłączone spod zabudowy.

Z punktu widzenia niniejszej analizy najważniejsze są tereny gdzie możliwe jest zainwestowanie zabudowy.

Pierwsza grupa to tereny istniejącego zainwestowania miejskiego wraz z kontynuacją istniejących funkcji w sąsiedztwie, które obejmują obszary obecnie zabudowane i zainwestowane oraz obszar kontynuacji zabudowy, który obejmuje obszary najbliższego sąsiedztwa. Na obszarach obecnie zainwestowanych i zabudowanych przewiduje się kontynuację obecnego wykorzystania gruntu o ile ustalenia Studium nie wskazują kierunku zmian w przeznaczeniu terenów.

Druga grupa to tereny niezainwestowane objęte obowiązującymi planami miejscowymi o ustalonym wiodącym przeznaczeniu. Są to tereny sporządzonych dotychczas i będących w trakcie opracowania planów miejscowych. Przeznaczenie dla tych terenów zostało w tym przypadku już zdecydowane, a studium jedynie je wpisuje w zmienianą politykę przestrzenną gminy. W terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi o ustalonym, wiodącym przeznaczeniu w sytuacji zmiany planu miejscowego, dopuszcza się zmianę funkcji wiodącej. Dopuszcza się również lokalizację funkcji uzupełniających.

Trzecią najbardziej prorozwojową grupę stanowią nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium w docelowej strukturze miasta. Przewiduje się tu lokalizację nowej zabudowy i zainwestowania o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w Studium. Dla terenów tych gmina zakładała sukcesywnie sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W planach ustalone miały zostać lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, a także miały zapaść rozstrzygnięcia dotyczące obsługi komunikacyjnej (sieć drogowa) oraz o sposobach zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną. W terenach inwestycyjnych określono następujące podstawowe funkcje:

MN1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci zwartych zespołów zabudowy,

MN2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

U – zabudowa usługowa,

P – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy,

ZU – tereny zieleni urządzonej,

Na potrzeby zmiany Studium w roku 2018 przeprowadzony został bilans terenów zabudowanych i zainwestowanych. Był to nowy wymóg ustawy wprowadzony kolejną zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z przeprowadzonej analizy wynikało, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów rozwojowych o funkcji mieszkaniowej.

Z przyjętego w 2018 r. bilansowania innych terenów wskazano, że nie ma również potrzeby do zwiększania zapotrzebowania miasta na nowe tereny dla funkcji usługowej oraz usługowo – produkcyjnej. Wskazano jednak, że z uwagi na rozwój miasta Kościerzyna, jako ośrodka subregionalnego oraz wyznaczenie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Kościerzyny, jak i rozwój infrastruktury drogowej (budowa obwodnicy miasta) teren miasta stanowi potencjalny obszar dla rozwoju funkcji usługowych w tym tworzenia nowych miejsc pracy dla gmin sąsiednich i całego regionu. Ponadto wyznaczenie nowych terenów usługowych będzie sprzyjało kształtowaniu „Kościerskiej Strefy Aktywności Gospodarczej” w Kościerzynie – uwzględnionej w Planie Województwa – wyznaczenie nowych terenów o tego typu funkcjach jest zatem zasadne.

W przyjętej w 2018 wersji Studium zasięgi przeznaczenia planowanych terenów inwestycyjnych uległy pewnym zmianom. Wynikało to w głównej mierze z powstania obwodnicy miasta, która w dość radykalny sposób wpłynęła na zmiany zagospodarowania w południowej części miasta. Zmiany podyktowane były również panującym ruchem inwestycyjnym. Bilans wyznaczonych terenów inwestycyjnych w nowej wersji Studium, który uległ zmianie był jednak nieznaczny. W wyniku korekty granic zainwestowania w stosunku do linii rozgraniczających obwodnicy, nowych zasięgów korytarzy ekologicznych oraz potencjalnej granicy strefy uzdrowiskowej, a także w związku ze zmianą przeznaczenia niektórych terenów – wynikającą z obecnego ruchu inwestycyjnego określonego na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz uzyskanych przez inwestorów pozwoleń na budowę, nowe tereny inwestycyjne zwiększyły swoją powierzchnię o 14,98 ha tj. o ok. 6 % w porównaniu do stanu wcześniej obowiązującego dokumentu. Zwiększyła się nieco ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną. Jeśli chodzi o tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nastąpiła rezygnacja z części terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną zastępując je terenami zabudowy jednorodzinnej. Co istotne w Studium podane powierzchnie nowych terenów inwestycyjnych stanowią powierzchnię brutto. Co oznacza, że realnie pod zabudowę wykorzystane zostanie mniej terenu. Ocenia się, że będzie to około 60% tych terenów. Wyznaczone w Studium nowe tereny inwestycyjne należy również traktować, jako potencjalnie możliwe do wykorzystania pod zabudowę. Jednak ich realna możliwość zabudowy z uwagi na liczne uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze ukształtowaniem terenu, istniejące zainwestowanie będzie podlegała weryfikacji na etapie sporządzenia planów miejscowych jak również na etapie realizacji konkretnych inwestycji. Nie można, zatem wykluczyć, że część nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w Studium, pozostanie niezainwestowana w związku z ww. ograniczeniami.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż tereny inwestycyjne wyznaczone w zmienionym dokumencie Studium bilansują się z nowymi terenami inwestycyjnymi wyznaczonymi w zmianie dokumentu.

W Studium zakłada się, że docelowa struktura przestrzenna oraz podziały obszarów na różne funkcje określone zostaną w projektach planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla tych terenów. Wskazane w Studium przeznaczenia podstawowe mają charakter określonych wiodących funkcji w obrębie nowych terenów inwestycyjnych. Nie wyklucza to jednak wprowadzania

innych funkcji na zasadzie uzupełnienia. Może to być również wynik zaistniałych potrzeb oraz lokalnych uwarunkowań. Dostosowanie może wynikać również z wydanych na danym terenie decyzji administracyjnych, które determinować mogą przyjęte rozwiązania.

W zależności od funkcji terenu w Studium ustalone zostały wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w podziale na funkcje wiodące. Określono tu podstawowe przeznaczenie terenu, powierzchnię minimalną działek, powierzchnię maksymalną zabudowy oraz wytyczne w zakresie wyposażenia w media.

Zakładano, że możliwe jest opracowanie planów miejscowych dla fragmentów wyznaczonych nowych terenów inwestycyjnych. Zasięgi planów każdorazowo winny być określone w analizach zasadności przystąpienia do sporządzania planów miejscowych. Zasięgi nowych terenów inwestycyjnych oraz ich powierzchnia wskazane w Studium mają charakter orientacyjny.

Tabela 11. Zestawienie nowych terenów inwestycyjnych projektowanego docelowego zainwestowania i zabudowy w mieście według Studium.

Oznaczenie terenu	Funkcja terenu	Powierzchnia (ha)	Wskazywany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu
01	MN1	4,19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 40 działek budowlanych
02	ZU	1,97	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej (budynek usługowy – gastronomia, sanitariaty publiczne, urządzenia rekreacji, itp.)
03	MN2	7,02	zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – około 40 działek budowlanych
04	ZU	4,53	teren w dwóch fragmentach w sąsiedztwie głównych budynków administracyjnych miasta (urzędu miasta i starostwa powiatowego), teren o podstawowym przeznaczeniu zieleni urządzonej – we wschodniej części przeznaczony dla obsługi terenów rekreacji i wypoczynku codziennego mieszkańców z dopuszczeniem obiektów towarzyszących
05	P/U	3,48	teren w dwóch fragmentach w sąsiedztwie planowanego węzła obwodnicy Kościerzyny „Kościerzyna Zachód” dla lokalizacji różnorodnych działalności inwestycyjnych, zabudowa usługowa różnych branż, a także zabudowa produkcyjna, magazyny i składy oraz lokalizacja planowanego Głównego Punktu Zasilania „Kościerzyna II”
06	MW/M N1/U	4,33	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m <sup>2</sup> ) z dopuszczeniem usług towarzyszących – zwłaszcza usług tzw. podstawowych
07	MN1	14,66	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 130 działek budowlanych
08	MN1	23,13	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 220 działek budowlanych
09	MN1	5,99	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 50 działek budowlanych
10	MN1	1,19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 10 działek budowlanych
11	MN1/U	3,40	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy, hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)
12	P/U	20,86	teren lokalizacji różnorodnych działalności inwestycyjnych, zabudowa usługowa różnych branż, a także zabudowa produkcyjna, magazyny i składy
13	ZU	9,10	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej (budynek usługowy – gastronomia, sanitariaty publiczne, urządzenia rekreacji, itp.)

14	P/U	25,96	teren lokalizacji różnorodnych działalności inwestycyjnych, zabudowa usługowa różnych branż, a także zabudowa produkcyjna, magazyny i składy
15	MN1/U	5,55	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy , hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)
16	MN1/M W/U	13,79	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700 - 1000 m <sup>2</sup> ), usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej
17	MN1/U	15,47	zabudowa mieszkaniowo-usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 100 działek budowlanych + usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług
18	P	9,98	teren przeznaczony pod funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazyny i składy dla potencjalnego tzw. „dużego inwestora” o funkcji terenochłonnej, perspektywiczna rezerwa terenu dla rozwoju przedsiębiorczości,
19	MN1/U	38,62	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym (około 220 działek) – warsztaty rzemieślnicze, sklepy , hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)
20	MN1/M W	1,90	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000 m <sup>2</sup> )
21	U	1,79	Zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych (planowana Komenda Policji); dopuszczalna zabudowa usługowa różnych branż, w tym także o charakterze komercyjnym
22	U	2,82	Zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych, w szczególności handlu – hurtownie, biurowce, itp.
23	MN1/M W	2,16	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m <sup>2</sup> )
24	MN1	5,91	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 55 działek budowlanych
25	MN1	3,72	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 35 działek budowlanych
26	P	1,96	teren przeznaczony pod funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazyny i składy dla potencjalnego tzw. „dużego inwestora” o funkcji terenochłonnej, perspektywiczna rezerwa terenu dla rozwoju przedsiębiorczości,
27	MN1	1,51	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 15 działek budowlanych
28	MN2/U	6,72	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy, hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)
29	MN1/U	1,80	zabudowa mieszkaniowo-usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 10 działek budowlanych + usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług
<b>Razem</b>		<b>243,61</b>	

Cieniowanie na **niebiesko** oznacza obszary inwestycyjne bez planów miejscowych

Poza terenami przewidzianym pod zabudowę w Studium istotnym z punktu widzenia kształtowania krajobrazu jest zadanie kształtowania systemu osnowy ekologicznej miasta do których zaliczone zostały tereny najwartościowsze pod względem ekologicznym o randze ponadregionalnej, regionalnej



i lokalnej. Priorytetowym zadaniem dla tych obszarów jest m.in. ochrona walorów środowiska przyrodniczego i ich promocja w kierunku wykorzystania turystycznego, a także w pewnym zakresie utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych.

Poza terenami przewidzianymi pod zabudowę istotne z punktu rozwoju miasta są również obszary przewidziane pod rozwój turystyki i rekreacji. Zostały one wskazane wzdłuż rzeki Bibrowej oraz Wierzycy jak również w sąsiedztwie jezior Gałęźnego i Kaplicznego oraz Wierzysko. Całościowo tworzą one system osnowy ekologicznej miasta z wyznaczonymi w ich granicach przestrzeniami rekreacji i wypoczynku.

W ramach wyznaczonych obszarów rekreacyjnych wskazane zostały następujące elementy zagospodarowania:

- miejska plaża i kąpielisko nad jeziorem Gałęźne – do urządzenia (modernizacji);
- urządzenie szlaku „Trzy Jeziora” spinającego rekreacyjne tereny miasta;
- urządzenie przystani kajakowej;

w wyznaczonym obszarze dopuszcza się inne, nieujęte w studium działania przestrzenne w ramach poprawy jakości przestrzeni rekreacyjnej miasta.

W zmienionym dokumencie Studium wskazane zostały potencjalne lokalizacje budynków średniowysokich – 6 terenów, które zostały w Studium wskazane na podstawie przeprowadzonej analizy w zakresie dopuszczalnych lokalizacji tego typu obiektów na terenie miasta. W odniesieniu do wszystkich potencjalnych lokalizacji należy przyjmować zasadę, że projektowanie i realizację tych inwestycji należy wykonać kompleksowo w całym zespole, również z wykonaniem przestrzeni półpublicznych i rekreacyjnych, zapewnić drogi, dojścia i dojazdy, zielen rekreacyjną i małą architekturę. W zagospodarowaniu terenów z przeznaczeniem dla zabudowy średniowysokiej należy obowiązkowo zapewnić łatwy i szybki dostęp mieszkańców do usług podstawowych – postuluje się lokalizację usług podstawowych w parterach budynków średniowysokich.

Zakłada się obowiązywanie zasady dla wszystkich wskazanych lokalizacji zabudowy średniowysokiej, że organizacja miejsc parkingowych odbywać powinna się z zasady w garażach podziemnych. Garaże terenowe mogą stanowić wyłącznie uzupełnienie dla garaży podziemnych.

W Studium za główny cel w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego uznaje się m.in. dążenie do poprawy stanu zasobów dziedzictwa kulturowego z zachowaniem krajobrazu kulturowego miasta.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego miasta przyjęto generalne zasady przy lokalizowaniu nowej zabudowy i nowych sposobów zagospodarowania terenu:

- ochrona i utrzymanie miejscowego i historycznego krajobrazu kulturowego miasta,
- kontynuacja regionalnych i lokalnych tradycji budowlanych,
- maksymalne ograniczenie ewentualnego negatywnego oddziaływania na krajobraz przy zastosowaniu wszelkich możliwych środków łagodzących.

W zmianie Studium wyznaczona została potencjalna strefa ochrony uzdrowiskowej, a także obszar planowanego węzła transportu zbiorowego o znaczeniu regionalnym wraz z obszarem rewitalizacji dworca kolejowego oraz obszar rewitalizacji śródmieścia. Wydaje się, że mało realne i obecnie nic w tym zakresie nie jest przewidywane to działania w zakresie objęcia miasta ochroną uzdrowiskową.

Na południe od istniejącego cmentarza w rejonie oczyszczalni ścieków wyznaczono potencjalną terenową rezerwę pod nowy cmentarz. Dla wyznaczonego terenu przeprowadzono wstępne badania gruntu, z których wynika, iż z uwagi na korzystne warunki gruntowo wodne potencjalna lokalizacja cmentarza jest w tym terenie możliwa.

Podsumowując, stwierdza się, iż dokument Studium obowiązujący zgodnie z uchwałą nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r.) jest nadal aktualny w zakresie polityki przestrzennej na terenie miasta. Jest także zgodny z wytycznymi zawartymi w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego dla miasta Kościerzyna.

Do uchwalonej zmiany Studium w roku 2018 r. sporządzona została zgodnie z ówczesnym ustawowym wymogiem prognoza demograficzna oraz wymagany przepisami prawa bilans terenów przeznaczonych

pod zabudowę. Należy uznać, że wyniki tych opracowań nie zdezaktualizowały się i są nadal aktualne. Przy opracowaniu zmiany Studium w 2018 r. weryfikacji poddano zasięg oraz przeznaczenie nowych terenów inwestycyjnych. Przyjęte wtedy założenia i zasięgi przeznaczeń są obecnie nadal zgodne z aktualną polityką przestrzenną miasta oraz uwzględniają potrzeby inwestycyjne mieszkańców.

Biorąc pod uwagę powyższe kwestie stwierdza się, iż dokument studium jest aktualny.

Jednak od 24.09.2023 r. w życie weszła zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w sposób radykalny zmieniła porządek prawny w zakresie dotyczącym dokumentu Studium. Co najistotniejsze to zasadniczo zmieniony został art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj., że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy jest zadaniem własnym gminy, a jednym z głównych instrumentów prowadzenia tej polityki jest m.in.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (akt kierownictwa wewnętrznego, który nie jest prawem miejscowym). Kwestia ta szerzej została omówiona w pkt. 12 niniejszego opracowania.

## 12. Ocena aktualności Studium w kontekście zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Istotną zmianą formalną dotyczącą aktualności dokumentu jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są przepisy prawne wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688). Zgodnie z art. 65. ust. 1. ww. ustawy, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w obszarze gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Skutkiem zmian wprowadzonych poprzez przepisy ustawy zmieniającej<sup>4</sup>, w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) jest unieważnienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z początkiem 2026 r. i zastąpienie studium poprzez sporządzenie obligatoryjnych dokumentów w postaci nowego opracowania planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy, w której szczególnie miejsce będzie musiał mieć model przestrzenny zagospodarowania gminy. Dotychczas była to część strategii często traktowana bardzo marginalnie. W zmienionych przepisach ta część strategii nabiera dużo większego znaczenia, a jej zakres jest szczegółowo opisany w ustawie.

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw została opublikowana 24 sierpnia 2023 roku, a jej przepisy częściowo już weszły w życie, a częściowo będą wchodzić w życie etapami. Część przepisów weszła w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia ustawy, czyli z dniem 24 września 2023 roku, natomiast część, zgodnie z art. 78, wejdzie w życie z początkiem 2025 i 2026 roku. Do końca roku 2025 w kwestiach dotyczących studium, z wyjątkiem uchwalania nowego studium lub jego zmiany, obowiązywać będą przepisy obowiązujące przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej. Z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, tj. 24 września 2023 r., przepisy dotyczące opracowania i uchwalania studiów lub ich zmian stosuje się przepisy art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli: przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian lub zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju<sup>5</sup>.

Jednocześnie trzeba zauważyć, że od dnia utraty mocy studium uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany będzie możliwe wyłącznie w oparciu o przyjęty plan ogólny dla tej gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu tego planu miejscowego lub plan miejscowy dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub plan miejscowy dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju<sup>6</sup>. W wyżej wymienionych wypadkach ustawa zmieniająca dopuszcza stosowanie obowiązujących dotychczas studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym<sup>7</sup>. Co za tym idzie, po wygaśnięciu studium władze gminy nie będą miały możliwości uchwalania nowych planów miejscowych lub ich zmian oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy o ile nie zostanie przyjęty plan ogólny danej gminy. W świetle nowych przepisów istotnym w szczególności dla gminy, które posiadają na swoim terenie małą ilość planów miejscowych, staje się podjęcie prac nad sporządzeniem planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy, tak aby zachować możliwość wdrażania regulacji planistycznych i zapewnić dalszy rozwój przestrzenny gminy.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)

<sup>5</sup> Art. 65. ust. 2. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)

<sup>6</sup> Art. 67. ust. 4. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)

<sup>7</sup> Art. 67. ust. 5. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)

Można tu zauważyć, że miasto Kościerzyna jest pod tym względem w dobrej sytuacji, gdyż obecne pokrycie planami miejscowymi jest duże. Pozostałe tereny nieobjęte jeszcze obowiązującymi planami są obecnie w opracowaniu. Można z dużą dozą prawdopodobieństwa założyć, że opracowania te zostaną zakończone przed końcem 2025 r. Docelowe zakładane w niedalekiej przyszłości uchwalenie planów miejscowych na pozostałych terenach nieposiadających jeszcze planów pozwoli także jak się wydaje na sporządzenie planu ogólnego w sposób stosunkowo niekonfliktowy powielając w większości przyjęte już ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego w obowiązujących planach miejscowych.

Zgodnie z zapisami art. 10e. ust. 1. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) od dnia 01.01.2026 r. władze gminy mają obowiązek opracowania strategii rozwoju gminy<sup>8</sup>. Zgodnie z przepisami zmienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) plan ogólny sporządzany jest dla obszaru całej gminy<sup>9</sup>. Dokument ten jest aktem prawa miejscowego, spójnym z polityką przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego<sup>10</sup>, w którym obowiązkowo określa się podział gminy na strefy planistyczne oraz wyznacza gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref<sup>11</sup>. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami przyjętego w gminie planu ogólnego oraz uwzględniać politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy<sup>12</sup>.

Na podstawie przytoczonych powyżej zmian przepisów prawnych należy podkreślić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna, choć pozostaje aktualne w zakresie ustalonych kierunków rozwoju, straci swoją ważność z końcem roku 2025 lub wcześniej w momencie uchwalenia przez władze gminy planu ogólnego.

Wówczas, kierunki rozwoju przestrzennego miasta Kościerzyna będą zawarte w strategii rozwoju gminy oraz w nowym dokumencie prawa miejscowego, jakim będzie plan ogólny. Od tej pory miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy przyjmowane i wydawane będą w oparciu o ustalenia planu ogólnego gminy.

Na marginesie można zwrócić jedynie uwagę, że przyjęte w ustawie graniczne terminy związane z koniecznością sporządzenia planu ogólnego oraz wygaszenia Studium w roku 2025 r. już w trakcie prac nad zmianą ustawy budziły duże kontrowersje. W szczególności mało realne wydaje się dochowanie ww. terminu w sytuacji opracowania dokumentu o zasięgu całej gminy na podstawie, którego wydawane będą decyzje administracyjne. A dotyczy to wszystkich gmin w Polsce, z których większość jest w sytuacji dużo gorszej pod względem planowania przestrzennego niż miasto Kościerzyna. Szczególnie interesującym zagadnieniem jest również sposób finansowania planu ogólnego. Zgodnie z zapowiedziami strony rządowej na sporządzenie planów ogólnych mają być przewidziane środki z budżetu centralnego. 29 lutego 2024 r. ruszył nabór wniosków w ramach Krajowego Programu Operacyjnego o dofinansowanie przygotowania planów ogólnych w gminach. Wnioski można składać do 31.05.2026 r. Ministerstwo Rozwoju i Technologii udostępniło również wykaz z maksymalnymi kwotami wsparcia, jakie mogą otrzymać poszczególne samorzady. Dla Miasta Kościerzyna będzie to kwota 215 726,08 zł.

Jednakże dość powszechne jest przekonanie, że ostatecznie zostanie również wydłużony termin graniczny na opracowanie planów ogólnych, gdyż jego dochowanie przez większość gmin będzie bardzo trudny do osiągnięcia. Tym bardziej, że nadal nie są przyjęte wszystkie konieczne do opracowania planów ogólnych akty wykonawcze, które powinny być wydane zgodnie z nowelizacją ustawy z września 2023 r.

---

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) art. 10e. ust. 1a.: „Gmina może nie opracować strategii rozwoju gminy, jeżeli obszar gminy jest objęty strategią rozwoju ponadlokalnego.”

<sup>9</sup> Art. 13a. ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

<sup>10</sup> Art. 13b. pkt 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

<sup>11</sup> Art. 13a. ust. 4. I ust. 7. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

<sup>12</sup> Art. 15. ust. 1. i art. 20. ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

## CZĘŚĆ IV ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH WRAZ Z HARMONOGRAMEM ICH WYKONYWANIA

Najistotniejszym zagadnieniem planistycznym, które należy traktować jako harmonogram działań planistycznych jest przede wszystkim doprowadzenie do uchwalenia planów miejscowych będących już w trakcie sporządzania. Obecnie w trakcie sporządzenia są cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponadto sporządzana jest również jedna zmiana obowiązującego planu w ograniczonym zakresie, która stanowi jedynie korektę dokumentu obowiązującego.

Tabela 12. Zestawienie mpzp w trakcie prac planistycznych i harmonogram działań.

L.p.	uchwała o przystąpieniu do sporządzania m.p.z.p. lub jego zmiany	stan zaawansowania prac planistycznych	przewidywany czas zakończenia – uchwalenie
1	Uchwała Nr XLV/408/2021 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Markubowo w Kościerzynie, Pow. 98 ha	Plan został uchwalony przez Radę Miasta na sesji w lutym 2024 roku. Oczekuje na publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.	uchwalenie luty 2024 r
2	Uchwała Nr XLII/384/2021 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Skłodowskiej - Strzelnica, Pow. 115 ha	Projekt planu po wyłożeniu do publicznego wglądu, planowane przedłożenie do uchwalenia przez Radę Miasta na sesji w kwietniu 2024 roku.	uchwalenie II kwartał 2024 r
3	Uchwała Nr XLV/409/2021 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Gałęźne-Stadion w Kościerzynie, Pow. 112 ha	Projekt planu w trakcie uzgadniania i opiniowania, planowane przedłożenie do uchwalenia przez Radę Miejską na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2024 r..	III kwartał 2024
4	Uchwała Nr XLV/407/2021 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Rogali Tysiąclecia w Kościerzynie, Pow. 102,6	Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 08.03.-05.04.2024 r., planowane przedłożenie do uchwalenia przez Radę Miasta na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2024 r..	III kwartał 2024
5	Uchwała Nr LXXIII/603/23 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”, Pow. 62,9 ha	Projekt zmiany planu w trakcie uzgadniania i opiniowania, planowane przedłożenie do uchwalenia przez Radę Miasta w drugim kwartale 2024 r.	III kwartał 2024

W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że wymagane jest dokończenie rozpoczętych procedur sporządzenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to na dokończenie procesu uchwalania planów miejscowych w obszarze całego miasta. W obecnym czasie prowadzone są cztery procedury dużych obszarowo projektów planów. Są to plany o łącznej powierzchni ok. 427 ha. Obecnie na obszarach tych bądź nie obowiązują żadne plany miejscowe lub są to niewielkie obszary objęte głównie planami miejscowymi uchwalonymi przed 2003 rokiem. Dotyczy to tych obszarów, w których nie dokonano zmian po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dla których istnieją faktyczne przesłanki do zmiany planu wynikające ze zmian w dotychczas prowadzonej polityce przestrzennej miasta. Zakres merytoryczny większości ustaleń tych obowiązujących planów odbiega od obecnie obowiązujących standardów i wymagań. Tym bardziej, dla omawianych obszarów objętych procedurami należy doprowadzić do ich zakończenia. Po dokończeniu wskazanych w tabeli nr 12 procedur cały obszar miasta będzie pokryty miejscowymi planami. Wszystkie plany na terenie miasta będą sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i można stwierdzić, że będą aktualne. Wszystkie plany będą uchwalone po roku 2009 r., Przy czym część planów

była aktualizowana poprzez ich częściowe zmiany. Co spowodowało, że nawet starsze opracowania z lat 2009-11 były zaktualizowane. Aktualizacje zmienianych planów były przeprowadzane w latach 2016-21. W tej sytuacji można przyjąć, że najstarsze opracowania datują się na rok 2016.

Jak wspomniano już wcześniej wszystkie plany miejscowe będą aktualne z punktu widzenia formalnego. Ich zakres będzie zgodny z obowiązującą ustawą. Na co również warto zwrócić uwagę to to, iż obowiązujące już na terenie miasta plany miejscowe, a także będące jeszcze w opracowaniu mają bardzo podobną, czy wręcz jednolitą formę zapisu ustaleń. Ma to niebagatelne znaczenie zarówno przy korzystaniu z tych dokumentów w Urzędzie jak i dla mieszkańców i inwestorów. Podobne zapisy i ustalenia, spójne dla obszaru całego miasta dają do dyspozycji jednolite narzędzie stanowiące wytyczne do wydawania decyzji administracyjnych, które nie wymagają odmiennych interpretacji dla poszczególnych części miasta. Taki spójny system zapisu ustaleń planistycznych w uchwałach daje również jednolite wytyczne interpretacyjne dla innych urzędów w szczególności dla Starostwa Powiatowego, które na podstawie planów miejscowych wydaje decyzje administracyjne w szczególności pozwolenia na budowę dla nowych inwestycji realizowanych na terenie miasta.

Przewiduje się, że ewentualne zmiany planów w najbliższej przyszłości będą konieczne wyłącznie w sytuacji korekt układów komunikacyjnych związanych z urządzeniem bądź przebudową dróg publicznych, bądź w sytuacji ewentualnych punktowych zmian przeznaczenia lub parametrów zabudowy wynikających z aktualnych potrzeb.

Jakkolwiek z punktu formalnego zakładana w najbliższym czasie sytuacja, gdy cały obszar miasta będzie posiadał plany jest bardzo pozytywna. Należy zauważyć, że pod względem planistycznym można wskazać pewne cele do dalszego działania.

Kilka obowiązujących planów miejscowych było zmienianych w ograniczonym zakresie. Dotyczy to:

- 1) mpzp obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ul. Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna,
- 2) mpzp terenu położonego pomiędzy ul.: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie,
- 3) mpzp obszaru położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, trakcją kolejową do Gdyni oraz granicami miasta Kościerzyna,
- 4) mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej położonego między ul. Rzemieśniczą, 8 Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica.

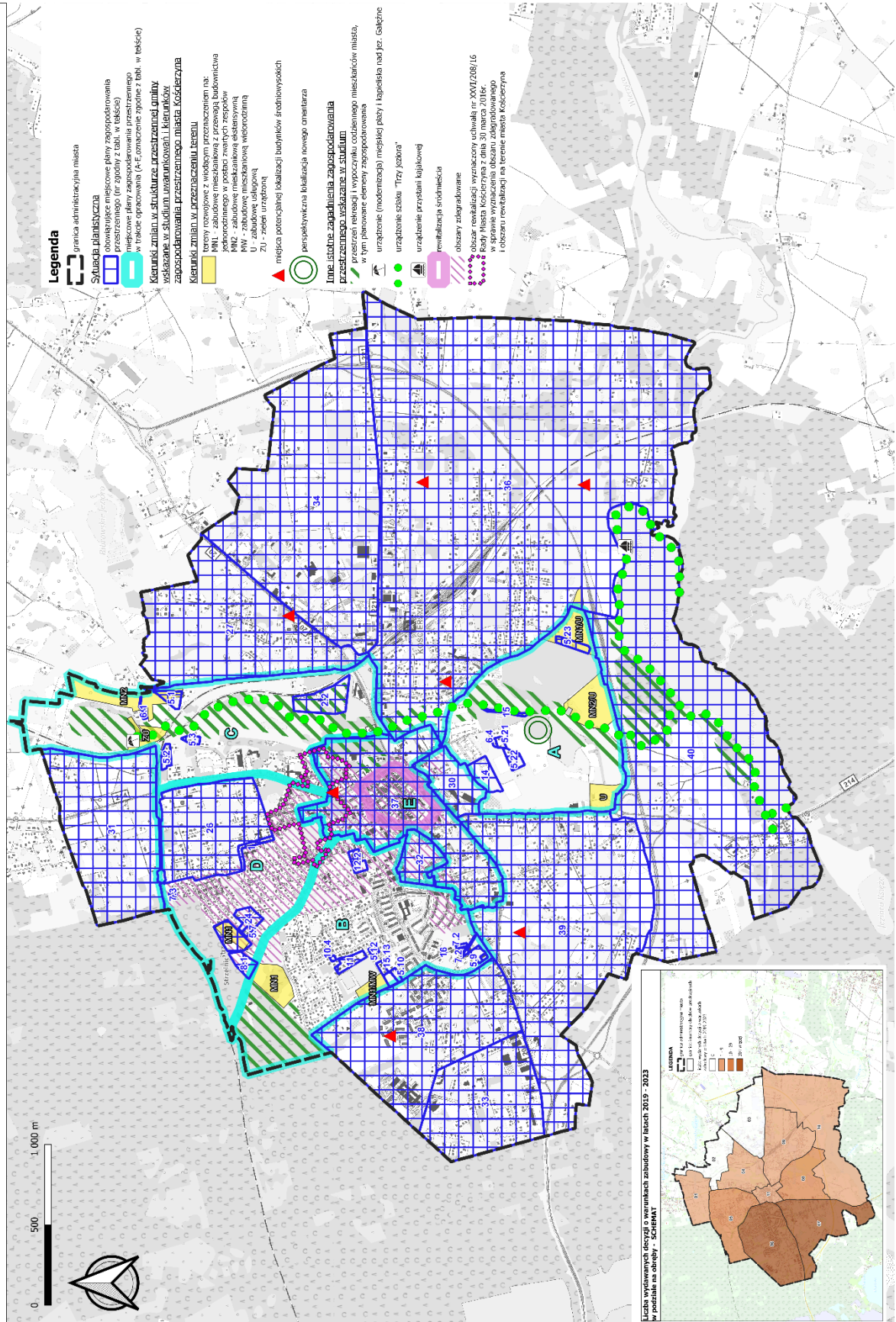
Dla planów tych wymagane jest podjęcie sporządzenia tekstów jednolitych i ogłoszenie ich w dzienniku urzędowym województwa pomorskiego.

Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul.: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie należy uznać za aktualny z punktu widzenia formalnego jednak jego ustalenia nie utrzymują adekwatnie do innych „nowych” planów standardów ustaleń. Dlatego wskazana byłaby docelowa całościowa zmiana tego planu uwzględniająca obecnie funkcjonujące standardy w zakresie opracowań planistycznych na terenie miasta.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna przyjęte uchwałą LXVI/515/18 Rady Miejskiej w Kościerzynie z dnia 29 sierpnia 2018 roku jest aktualne pod względem formalnym oraz pod względem ustalonych kierunków rozwoju przestrzennego i ich zgodności z obecnymi potrzebami miasta. Jednak w związku z zapisami ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) utraci ono moc z dniem 31 grudnia 2025 roku. W świetle zmian ustawowych dokonanych w 2023 roku dotyczących planowania przestrzennego w Polsce kluczowym działaniem w zakresie potrzeb planistycznych miasta Kościerzyna jest sporządzenie planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy miejskiej z modelem przestrzennym do końca 2025 roku. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poczynając od 01.01.2026 roku, dalsze sporządzanie planów miejscowych i ich zmian oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe wyłącznie w oparciu o przyjęty plan ogólny w danej gminie. Z tego powodu w najbliższym okresie kluczowe jest dokończenie obecnie prowadzonych procedur związanych z opracowaniem planów miejscowych. Są to ostatnie tereny, które nie są jeszcze pokryte planami miejscowymi. Wydaje się, że w dalszej kolejności będzie podjęcie prac nad sporządzeniem

planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy zawierającej model przestrzenny, w którym obowiązkowo będzie musiał być określony podział miasta na strefy planistyczne, a także wyznaczone gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref. Pozwoli to na zapewnienie ciągłości rozwoju przestrzennego miasta oraz adaptacji do zmieniającej się sytuacji. Poprzez uchwalenie planu ogólnego, który zgodnie z art. 13a. ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowić będzie akt prawa miejscowego (w przeciwieństwie do Studium), władze miasta Kościerzyny będą miały ewentualną możliwość wdrażania zgodnych ze zmieniającymi się potrzebami gminy zapisów planistycznych w postaci zmiany planów miejscowych już obowiązujących.

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYŃNA W LATACH 2019 - 2023





## Uzasadnienie

**do uchwały Nr LXXXIII/686/24 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 marca 2024 r.**

### **w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna**

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościerzyna dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna w latach 2029-24 oraz dokonał oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

Ocenione zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna, przyjęte uchwałą Rady Miasta Kościerzyna Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r.

Przyjęta w 2018 roku nowelizacja Studium, uchwalonego zgodnie z uchwałą Nr LXVI/496/14 z dnia 28 maja 2014 r., była wynikiem zmian prawnych. W szczególności odnosiło się to do nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, ustawy o rewitalizacji, publikacji nowych map szczególnego zagrożenia powodzią. Zmiana podyktowana była również zmianami w polityce dotyczącej zagospodarowania przestrzennego miasta. W szczególności dotyczyło to zweryfikowania możliwości rozwojowych i potrzeb komunikacyjnych zaistniałych w wyniku budowy obwodnicy miasta. A co za tym idzie konieczności weryfikacji wyznaczonych dotychczas w Studium terenów rozwojowych i ich funkcji w oparciu o realny ruch inwestycyjny. Wiązało się to również z potrzebą wskazania rezerwacji terenu pod rozbudowę cmentarza, wskazanie lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej związanej z realizacją szlaku kajakowego, wykorzystania terenów inwestycyjnych oraz weryfikacją zasięgów terenów nowej zabudowy w kontekście opracowanych planów miejscowych.

Do uchwalonej zmiany Studium w roku 2018 sporządzona została zgodnie z ówczesnym ustawowym wymogiem prognoza demograficzna oraz wymagany przepisami prawa bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Należy uznać, że wyniki tych opracowań nie zdezaktualizowały się i są nadal aktualne. Przy opracowaniu zmiany Studium w 2018 r. weryfikacji poddano zasięg oraz przeznaczenie nowych terenów inwestycyjnych. Przyjęte wtedy założenia i zasięgi przeznaczeń są obecnie nadal zgodne z aktualną polityką przestrzenną miasta oraz uwzględniają potrzeby inwestycyjne mieszkańców. Stanowią również podstawę do ustalenia przeznaczenia terenów w opracowanych planach miejscowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta stwierdzono, że wymagane jest dokończenie rozpoczętych procedur sporządzenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to na dokończenie procesu uchwalania planów miejscowych w obszarze całego miasta. Dokończenia wymagają obecnie prowadzone cztery procedury dużych obszarowo projektów planów i zmiany planu o łącznej powierzchni ok. 427 ha. Obecnie na obszarach tych bądź nie obowiązują żadne plany miejscowe lub są tu niewielkie obszary objęte głównie planami miejscowymi uchwalonymi przed 2003 r. Dotyczy to tych obszarów, w których nie dokonano zmian po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dla których istnieją faktyczne przesłanki do zmiany planu wynikające ze zmian w dotychczas prowadzonej polityce przestrzennej miasta. Po zakończeniu procedur cały obszar miasta będzie pokryty miejscowymi planami. Wszystkie plany na terenie miasta będą sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i można stwierdzić, że będą aktualne. Wszystkie plany będą uchwalone po roku 2009 r., przy czym część planów była aktualizowana poprzez ich częściowe zmiany. Co spowodowało, że nawet starsze opracowania z lat 2009-11 były zaktualizowane. Aktualizacje zmienianych planów były przeprowadzane w latach 2016-21. W tej sytuacji można przyjąć, że najstarsze opracowania datują się na rok 2016.

Szczególnie istotne jest, że obowiązujące już na terenie miasta plany miejscowe, a także będące jeszcze w opracowaniu mają bardzo podobną jednolitą formę zapisów ustaleń. Ma to niebagatelne znaczenie zarówno przy korzystaniu z tych dokumentów w Urzędzie jak i dla mieszkańców i inwestorów. Podobne zapisy i ustalenia spójne dla obszaru całego miasta dają do dyspozycji jednolite narzędzie stanowiące wytyczne do wydawania decyzji administracyjnych, które nie wymagają odmiennych interpretacji dla poszczególnych części miasta. Taki spójny system zapisu ustaleń planistycznych w uchwałach daje również jednolite wytyczne interpretacyjne dla innych urzędów w szczególności dla Starostwa Powiatowego, które

na podstawie planów miejscowych wydaje decyzje administracyjne w szczególności pozwolenia na budowę dla nowych inwestycji realizowanych na terenie miasta.

W związku z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) utracą moc z dniem 31 grudnia 2025 roku studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W świetle zmian ustawowych dokonanych w 2023 roku dotyczących planowania przestrzennego w Polsce, kluczowym działaniem w zakresie potrzeb planistycznych miasta Kościerzyna będzie sporządzenie planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy miejskiej z modelem przestrzennym, które będzie trzeba opracować do końca 2025 roku. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poczynając od 1 stycznia 2026 roku, dalsze sporządzanie planów miejscowych i ich zmian oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe wyłącznie w oparciu o przyjęty plan ogólny w danej gminie. Z tego powodu w najbliższym okresie kluczowe jest dokończenie obecnie prowadzonych procedur związanych z opracowaniem planów miejscowych w Kościerzynie. W dalszej kolejności niezbędne będzie podjęcie prac nad sporządzeniem planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy zawierającej model przestrzenny, w którym obowiązkowo będzie musiał być określony podział miasta na strefy planistyczne, a także wyznaczone gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref. Pozwoli to na zapewnienie ciągłości rozwoju przestrzennego miasta oraz adaptacji do zmieniającej się sytuacji. Poprzez uchwalenie planu ogólnego, który zgodnie z art. 13a ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowić będzie akt prawa miejscowego (w przeciwieństwie do obecnego Studium), władze miasta Kościerzyny będą miały ewentualną możliwość wdrażania zgodnych ze zmieniającymi się potrzebami gminy zapisów planistycznych w postaci zmiany planów miejscowych już obowiązujących.

Burmistrz Miasta Kościerzyna, jako wynik przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, przygotował dokument pt.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna”. Dokument ten został przekazany do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna uzyskała w dniu 11 marca 2024 r. pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Reasumując należy podkreślić, że miasto Kościerzyna jest w bardzo dobrej sytuacji, jeśli chodzi o politykę w zakresie planowania przestrzennego. Sporządzone i zaktualizowane w ostatnich latach dokumenty planistyczne pozwalają na prowadzenie spójnej polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. Sporządzenie planów miejscowych i wprowadzenie ich w życie na obszarze całego miasta ma zasadnicze znaczenie dla jej prowadzenia w sposób zrównoważony i przewidywalny dla mieszkańców i inwestorów. A w kontekście czekających gminy w całej Polsce obligatoryjnych zmian związanych z tworzeniem nowych aktów planowania, w postaci planu ogólnego i rozbudowanej strategii rozwoju gminy, dają miastu Kościerzyna doskonały punkt wyjścia do ich tworzenia, jako kontynuacji prowadzonej dotychczas polityki w zakresie planowania przestrzennego.