

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem zmiany planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały 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” obowiązującego zgodnie z uchwałą nr XXXIX/209/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 maja 2020 r. (Publikacja Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 30.06.2020 r. poz. 2897).

2. Położenie

Obszar objęty zmianą planu stanowi powierzchnię ok. 62,9 ha.

Granice terenu objętego zmianą planu stanowią:

- 1) od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działki 35/5, 35/19 i 33 następnie wzdłuż działki drogi nr 1399, 1398 262/10, 262/13,
- 2) od północy – wzdłuż południowej granicy działki 1271, północnej granicy działki 1275/1, wzdłuż ulicy Staszica, następnie wzdłuż do ulicy 8 marca i Miodowej następnie wzdłuż ulicy Różanej, Skłodowskiej i Sikorskiego następnie wzdłuż południowej granicy działek 292/2 i 290/4 oraz wzdłuż ulicy Strzeleckiej, południowa i wschodnia granica działki 264/1 oraz 248/11 następnie północna granica działek 247/7, 247/3 i 41, wzdłuż ulicy Wybickiego,
- 3) od wschodu – wschodnia granica działki 110 i 70/25 do ulicy Wojska Polskiego następnie wschodnia granica działek 471 wzdłuż ul. Dworcowej do działki 27/2 i dalej do działki 19/3,
- 4) od południa – wzdłuż południowej granicy działki 19/4, 19/3, 19/3 następnie wzdłuż ulicy Kaplicznej, Młyńskiego i Wojska Polskiego.

3. Cel sporządzenia planu

Zmiana planu miejscowego dotyczy korekty rozwiązań układu komunikacyjnego w stosunku do układu przyjętego w obowiązującym dokumencie planistycznym w szczególności w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. 8 Marca.

Ponadto wynika to ze zmiany kategorii ul. Wojska Polskiego z drogi krajowej na drogę wojewódzką. Związane to było z oddaniem do użytku obwodnicy południowej miasta, która to droga uzyskała status drogi krajowej nr 20.

Celem opracowania zmiany planu jest nieznaczna korekta linii rozgraniczających wybranych istniejących dróg publicznych, która zostaje wprowadzona na rysunku planu. Wprowadzone regulacje linii rozgraniczających wybranych dróg wiążą się z nieznacznym powiększeniem sąsiadujących terenów i stanowią uregulowanie stanu istniejącego. W dwóch sytuacjach gdzie podlegające korekcie drogi stanowią granicę planu zostały wyznaczone niewielkie tereny (C.1MN-U i C.1U), które funkcjonować będą wyłączenie wspólnie z terenami przyległymi położonymi w granicach obowiązujących planów miejscowych po sąsiedztwie z terenem procedowanego planu. Ponadto wprowadza się na rysunku planu korektę ustaleń wynikającą z ustalonego przebiegu rzeki Bibrowej (tereny B1.WS i B.2WS) w sąsiedztwie terenów zieleni parkowej (B.28.ZP i B.31.ZP). Wprowadza się również korektę ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu A.28.MU.

Plan ma na celu korektę linii regulacyjnych dróg w związku z regulacją granic działek terenów drogowych i sąsiadujących z nimi terenów. Poza tym utrzymuje się wszystkie założenia przyjętych w obowiązującym planie w tym w szczególności ustalonego przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy oraz wszelkie formy ochrony ustalone i uzgodnione na etapie opracowania obowiązującego planu miejscowego.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto” obowiązującego zgodnie z uchwałą nr XXXIX/209/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 maja 2021 r. (Publikacja Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 30.06.2020 r. poz. 2897).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar objęty opracowaniem zmiany planu to centralna część miasta Kościerzyna, tworząca skupisko licznych usług zarówno komercyjnych jak i publicznych. W przeważającej części jest to teren zachowanego do dziś średniowiecznego zespołu urbanistycznego. Jego centralny obszar to układ z zamkniętym rynkiem wraz z ośmioma ulicami wychodzącymi z jego naroży, wzdłuż których ciągnie się gęsta zabudowa śródmiejska – w przewadze budynki mieszkalne z usługami w parterach. Zabudowa historyczna przeplata się tu ze współczesną. Powstające nowe obiekty to najczęściej budynki usługowe takie jak centra handlowe, restauracje, banki.

Na terenie opracowania zlokalizowane są liczne obiekty usług publicznych.

Zabudowę mieszkaniową na terenie opracowania cechuje duża różnorodność. W strefie śródmiejskiej funkcja mieszkalna to w przewadze zabudowa pierzejowa z usługami w parterach. Nierzadko w obrębie oficyn znaleźć można wolnostojące obiekty mieszkaniowe lub zaadaptowaną na cele mieszkaniowe zabudowę gospodarczą. Obszary, w których funkcja mieszkaniowa występuje samodzielnie to rejon ulic Kaplicznej, Jeziornej, Wybickiego, 8 Marca, Chojnickiej oraz Stolarskiej. Jest to zabudowa głównie jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa wielorodzinna.

Na terenie objętym opracowaniem funkcja przemysłowa występuje sporadycznie. Przy ul. Miodowej zlokalizowany jest budynek dawnej słodowni, który został przeznaczony na linię produkcji piwa. Przy ul. Kaplicznej znajduje się kilka obiektów magazynowych oraz dawne obiekty przemysłowe użytkowane obecnie jako usługi.

W obrębie obszaru opracowania występuje zieleń urządzona o wartościach historycznych. Przy ul. 8 Marca znajduje się założenie parkowo-ogrodowe w zespole Zakładu NMP Anielskiej (obecnie klasztor Sióstr Niepokalanek). W rejonie ulic Dworcowej i Wojska Polskiego mieści się park wraz z pomnikiem Franciszka Sędzickiego. Dużą wartość historyczną przedstawia również park w zespole Seminarium Nauczycielskiego. Największy powierzchniowo zespół terenów zielonych znajduje się na Wzgórzu Grodowym, gdzie mieści się park z przełomu XIX/XX w.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna (uchwała Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r.)

W odniesieniu do terenu przewidzianego do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium są to tereny istniejących funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz mieszkaniowo usługowej oraz zabudowy usługowej. Cały obszar jako historyczny układ urbanistyczny jest wpisany do rejestru zabytków.

W odniesieniu do proponowanej zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że nie naruszają one ustaleń obowiązującego Studium. Zmiana planu ma bowiem stanowić, jedynie korektę w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt. 1 i 2)

Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ład przestrzennego w tym walorów krajobrazowych i architektonicznych. Przyjęte w tym zakresie ustalenia obowiązującego planu pozostają aktualne.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt. 3)

W granicach planu nie ma żadnych ustanowionych obszarów, ani obiektów prawnie chronionych w zakresie ochrony środowiska.

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpływają na ustalone w obowiązującym planie warunki ochrony środowiska.

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

Większość terenu objętego planem znajduje się w obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych – jest to zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925, w którego skład wchodzi następujące strefy ustalone w planie i których granice określono na rysunku:

- a) rezerwat krajobrazu kulturowego,
- b) strefa konserwacji urbanistycznej,
- c) strefa restauracji urbanistycznej.

Na terenie objętym planem znajduje się szereg obiektów wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego i znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Ponadto w granicach zmiany planu znajdują się zespoły parkowe objęte ochroną:

- a) założenie parkowo-ogrodowe w zespole Zakonu NMP Anielskiej, przy ul. 8 Marca 1, przełom XIX/XX w.,
- b) park tzw. Wzgórza Grodowego obok budynku Starostwa powiatowego, ul. 3 Maja, przełom XIX/XX w.,
- c) park w zespole Seminarium Nauczycielskiego, ul. Wybickiego 1/Traugutta 7, 4 ćw. XIX w.,
- d) park przy ul. Dworcowej i Wojska Polskiego,
- e) park przy ul. Dworcowej, przy pomniku Franciszka Sędzickiego.

Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt. 5)

Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie pozostają bez zmian.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt. 6)

Ograniczony zakres zmiany planu nie ma praktycznie wpływu na walory ekonomiczne przestrzeni. Zmiany w układzie komunikacyjnym i tym samym korekta przeznaczeń terenów ma pozytywny wpływ na zagospodarowanie terenu.

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

Zmiana planu nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Rezygnacja z części rezerw drogowych pozwala na włączenie prywatnych terenów pod funkcje mieszkaniowo usługowe.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt. 8)

Teren zmiany planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9)

Zmiana planu nie ma wpływu na potrzeby interesu publicznego. Podstawowe cele związane z zaspokajaniem celów publicznych są utrzymane zgodnie z przyjętymi ustaleniami obowiązującego planu.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt. 10 i 13)

Plan poprzez obowiązujące zapisy umożliwia realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana planu nie ma żadnego wpływu na ww. zagadnienia.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt. 11 i 12)

Sporządzając projekt zmiany planu Burmistrz Miasta Kościerzyna zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kościerzynie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do zmiany planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3)

Wprowadzając zmianę planu Burmistrz Miasta Kościerzyna wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było dostosowanie ustaleń do stanu istniejącego i korekta układu komunikacyjnego. Stanowi to realizację oczekiwań właścicieli wybranych nieruchomości i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt. 1 i 2)

Zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt. 3)

Zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt. 4)

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej miasta. Zmiana wprowadza jedynie korekty ustaleń w zakresie zagospodarowania terenu.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt. 2)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna zostało uchwalone zgodnie z uchwałą nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. i jest aktualne. Aktualność Studium potwierdziła również analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna wykonana w lipcu 2018 r., i stanowiąca załącznik do uchwały Nr LXVI/516/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany planu jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3)

Ustalenia projektu zmiany planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Kościerzyna uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany projektu planu.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 26.08.2024 r. do 16.09.2024 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9 w dniu: 16.09.2024 r. w godz. 15.00-16.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 30.09.2024 r. do projektu planu wpłynęły uwagi.

2. Podstawa uchwalenia

Zmiana planu została sporządzona zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

