

**Zarządzenie Nr 0050.148.2024
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 27 września 2024 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. Rogali - Tysiąclecia w Kościerzynie**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) zarządza się, co następuje:

§ 1.

1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Rogali - Tysiąclecia w Kościerzynie, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XLV/407/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r.
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1 zawiera załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta

Dawid Jereczek

**Załącznik nr 1
do Zarządzenia Nr 0050.148.2024
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 27 września 2024 r.**

Kościerzyna, dnia 27 września 2024 r.

Wykaz uwag oraz rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLV/407/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Rogali - Tysiąclecia” w Kościerzynie.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kościerzyna.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 sierpnia 2024 r. do 30 sierpnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 30 sierpnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 r., poz. 1130) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 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) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 13 września 2024 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły cztery pisma z uwagami do projektu.

Na podstawie art. 17 pkt. 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt. 11.

Lista uwag do planu:

1. **pismo osoby fizycznej** (nr 1 w wykazie uwag nr 2) data wpływu 10.09.2024 r. – *uwaga o zmianę parametrów dopuszczalnej zabudowy i wprowadzenie ustaleń takich jak dla terenu wydzielania 21/5.1 dla działki gruntu 177/5, obręb geodezyjny 05 położonej w granicach terenu 21.MN tj.:*
 - a) *dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej,*
 - b) *zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40%, intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 1,2, wysokości zabudowy do 10,5 m i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40%.*

Dołączony do wniosku załącznik graficzny określający granice terenu wskazuje na objęcie wnioskiem również działek gruntu 499/9, 499/8, 499/7, 177/4 oraz cz. działki 493/3).

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego (uchwały Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza – Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 31, poz. 605) dla terenów oznaczonych w procedowanym planie jako 21.MU nie uwzględnia się uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu i zwiększenie intensywności zabudowy jak ma to miejsce dla wydzielenia 21/5.1.

W obecnie procedowanym planie utrzymane zostały na przeważającej części podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Dotyczy to też terenów w sąsiedztwie. W procedowanym planie dla terenu 21.MU wprowadzono zmianę ustalając wydzielenie wewnętrzne 21/5.1, gdzie wprowadzono inne parametry, niż jest to na pozostałej części tego terenu. Zmianę tą uznano za możliwą ze względu na położenie tego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, a także strukturę własności na poszczególnych działkach, na tym terenie. Proponowana zmiana zgłoszona w uwadze zmierza do większej intensyfikacji zabudowy na pozostałym terenie. Należy w szczególności zauważyć, że pozostała część terenu 21.MU poza wydzieleniem 21/5.1 jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, gdzie obowiązują podobne parametry zabudowy. Decyzja o zmianie tych parametrów w tym miejscu mogłaby się spotkać z protestami właścicieli terenów już zainwestowanych. Podobna sytuacja miała już miejsce w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dotyczyła terenów w niedalekim sąsiedztwie. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami zostały wprowadzone ustalenia projektu planu gdzie dopuszczono zwiększenie parametrów zabudowy, co mogło skutkować w przyszłości nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowy. Spotkało się to ze zdecydowanym sprzeciwem okolicznych mieszkańców na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu. Mieszkańcy zarówno podczas dyskusji publicznej jak i składając szereg uwag po wyłożeniu, postulowali o utrzymanie dotychczasowych parametrów bez ich zwiększania. W skorygowanym projekcie planu zgodnie z głosem mieszkańców przywrócono w większości dotychczasowe warunki zagospodarowania terenu. Uznać, zatem należy, że biorąc pod uwagę fakt, iż duża część terenów jest już zabudowana zgodnie z warunkami ustalonymi w obowiązującym planie, nie ma uzasadnienia dla ich zmiany. Tym bardziej co pokazały konsultacje społeczne, że ogólny pogląd mieszkańców omawianego osiedla jest taki, że nie powinny nastąpić zmiany planu, które wpłynąć mogłyby na zwiększenie intensywności zabudowy w sąsiedztwie ich posesji.

2. pismo osoby fizycznej (nr 2 w wykazie uwag nr 2) data wpływu 13.09.2024 r. – *uwaga o zmianę parametrów zabudowy i wprowadzenie ustaleń takich jak dla terenu wydzielania 21/5.1 dla działek nr 177/4, 499/8, 499/7 obręb geodezyjny 05 położonych w granicach terenu 21.MN tj.:*

- a) *dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej,*
- b) *zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40%, intensywności nadziemnej do 1,2 wysokości zabudowy do 10,5 m i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40%.*

Dołączony do wniosku załącznik graficzny określający granice terenu wskazuje na objęcie wnioskiem również działek gruntu 499/9, 177/5, cz. działki 493/3 oraz obszaru wydzielenia wewnętrznego 21/5.1).

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego (uchwały Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia zmiany miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza – Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 31, poz. 605) dla terenów oznaczonych w procedowanym planie jako 21.MU nie uwzględnia się uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu i zwiększenie intensywności zabudowy jak ma to miejsce dla wydzielenia 21/5.1.

W obecnie procedowanym planie utrzymane zostały na przeważającej części podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Dotyczy to też terenów w sąsiedztwie. W procedowanym planie dla terenu 21.MU wprowadzono zmianę ustalając wydzielenie wewnętrzne 21/5.1, gdzie wprowadzono inne parametry, niż jest to na pozostałej części tego terenu. Zmianę tą uznano za możliwą ze względu na położenie tego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, a także strukturę własności na poszczególnych działkach, na tym terenie. Proponowana zmiana zgłoszona w uwadze zmierza do większej intensyfikacji zabudowy na pozostałym terenie. Należy w szczególności zauważyć, że pozostała część terenu 21.MU poza wydzieleniem 21/5.1 jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, gdzie obowiązują podobne parametry zabudowy. Decyzja o zmianie tych parametrów w tym miejscu mogłaby się spotkać z protestami właścicieli terenów już zainwestowanych. Podobna sytuacja miała już miejsce w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dotyczyła terenów w niedalekim sąsiedztwie. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami zostały wprowadzone ustalenia projektu planu gdzie dopuszczono zwiększenie parametrów zabudowy, co mogło skutkować w przyszłości nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowy. Spotkało się to ze zdecydowanym sprzeciwem okolicznych mieszkańców na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu. Mieszkańcy zarówno podczas dyskusji publicznej jak i składając szereg uwag po wyłożeniu, postulowali o utrzymanie dotychczasowych parametrów bez ich zwiększania. W skorygowanym projekcie planu zgodnie z głosem mieszkańców przywrócono w większości dotychczasowe warunki zagospodarowania terenu. Uznać, zatem należy, że biorąc pod uwagę fakt, iż duża część terenów jest już zabudowana zgodnie z warunkami ustalonymi w obowiązującym planie, nie ma uzasadnienia dla ich zmiany. Tym bardziej co pokazały konsultacje społeczne, że ogólny pogląd mieszkańców omawianego osiedla jest taki, że nie powinny nastąpić zmiany planu, które wpłynąć mogłyby na zwiększenie intensywności zabudowy w sąsiedztwie ich posesji.

3. pismo osoby fizycznej (nr 3 w wykazie uwag nr 2) data wpływu 13.09.2024 r. – *uwagi o:*

- a) *dopuszczenie dowolnego układu kalenicy względem drogi dojazdowej,*
- b) *zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o 10%,*
- c) *zmianę parametrów zabudowy i wprowadzenie ustaleń takich jak dla terenu wydzielania 21/5.1 na obszarze drugiej strefy wydzielenia wewnętrznego obejmujących działki 499/9, 499/8, 499/7, 177/4, 177/5 i cz. działki 193/3 tj.: zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40%, intensywności nadziemnej do 1,2 wysokości do 10,5 m i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40%.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Uwzględnia uwagi o dopuszczenie dowolnej lokalizacji kalenicy dachu i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10%.

Nie uwzględnia uwagi o zmianę parametrów zabudowy i rozszerzenie warunków ustalonych dla wydzielenia 21/5.1 dla nowego obszaru.

UZASADNIENIE

Dopuszcza się dowolną lokalizację kalenicy w stosunku do drogi dojazdowej i zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej o 10% tj. do poziomu minimalnego 50%.

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego (uchwały Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza – Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 31, poz. 605) dla terenów oznaczonych w procedowanym planie jako 21.MU nie uwzględnia się uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu i zwiększenie intensywności zabudowy jak ma to miejsce dla wydzielenia 21/5.1.

W obecnie procedowanym planie utrzymane zostały na przeważającej części podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Dotyczy to też terenów w sąsiedztwie. W procedowanym planie dla terenu 21.MU wprowadzono zmianę ustalając wydzielenie wewnętrzne 21/5.1, gdzie wprowadzono inne parametry, niż jest to na pozostałej części tego terenu. Zmianę tą uznano za możliwą ze względu na położenie tego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, a także strukturę własności na poszczególnych działkach, na tym terenie. Proponowana zmiana zgłoszona w uwadze zmierza do większej intensyfikacji zabudowy na pozostałym terenie. Należy w szczególności zauważyć, że pozostała część terenu 21.MU poza wydzieleniem 21/5.1 jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, gdzie obowiązują podobne parametry zabudowy. Decyzja o zmianie tych parametrów w tym miejscu mogłaby się spotkać z protestami właścicieli terenów już zainwestowanych. Podobna sytuacja miała już miejsce w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dotyczyła terenów w niedalekim sąsiedztwie. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami zostały wprowadzone ustalenia projektu planu gdzie dopuszczono zwiększenie parametrów zabudowy, co mogło skutkować w przyszłości nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowy. Spotkało się to ze zdecydowanym sprzeciwem okolicznych mieszkańców na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu. Mieszkańcy zarówno podczas dyskusji publicznej jak i składając szereg uwag po wyłożeniu, postulowali o utrzymanie dotychczasowych parametrów bez ich zwiększania. W skorygowanym projekcie planu zgodnie z głosem mieszkańców przywrócono w większości dotychczasowe warunki zagospodarowania terenu. Uznać, zatem należy, że biorąc pod uwagę fakt, iż duża część terenów jest już zabudowana zgodnie z warunkami ustalonymi w obowiązującym planie, nie ma uzasadnienia dla ich zmiany. Tym bardziej co pokazały konsultacje społeczne, że ogólny pogląd mieszkańców omawianego osiedla jest taki, że nie powinny nastąpić zmiany planu, które wpłynąć mogłyby na zwiększenie intensywności zabudowy w sąsiedztwie ich posesji.

4. pismo osoby fizycznej (nr 4 w wykazie uwag nr 2) data wpływu 13.09.2024 r. – uwagi o:

a) *dopuszczenie zgodnie z obowiązującym planem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej,*

b) *zmiana parametrów zabudowy: wysokość zabudowy max. 10 m, minimalna wielkość działki 500 m², kąt nachylenia połaci dachu od 30°,*

dla terenu działek 171/9, 171/13, 171/14, 171/18, 171/19, 171/28 obręb geodezyjny 05 położonych w granicach terenów 26.MN, 22.MN, 23.MN.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Uwzględnia uwagę o dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej.

Nie uwzględnia uwagi o zmianę parametrów zabudowy.

UZASADNIENIE

Uwzględniona zostaje uwaga o dopuszczenie zabudowy bliźniaczą na terenach 16.MN, 22.MN, 23.MN zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza – Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 31,

poz. 605) dla terenów oznaczonych w procedowanym planie, jako 26.MN, 22.MN, 23.MN nie uwzględnia się uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W obecnie procedowanym planie utrzymane zostały podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Część terenów 26.MN, 22.MN i 23.MN została już zabudowana zgodnie z obowiązującym planem. Dotyczy to też terenów w sąsiedztwie. Proponowana zmiana zgłoszona w urzędzie zmierza do większej intensyfikacji zabudowy na tych terenach. Taka decyzja mogłaby się spotkać z protestami właścicieli terenów już zainwestowanych. Podobna sytuacja miała już miejsce w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dotyczyła obszarów w niedalekim sąsiedztwie. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami dla wybranych lokalizacji zostały wprowadzone ustalenia projektu planu, gdzie dopuszczono zwiększenie parametrów zabudowy, co mogło skutkować nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowy. Spotkało się to ze zdecydowanym sprzeciwem okolicznych mieszkańców na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu. Mieszkańcy zarówno podczas dyskusji publicznej jak i składając szereg uwag po wyłożeniu, postulowali o utrzymanie dotychczasowych parametrów zabudowy bez ich zwiększania. W skorygowanym projekcie planu zgodnie z głosem mieszkańców przywrócono w większości dotychczasowe warunki zagospodarowania terenu. Uznać zatem należy, że biorąc pod uwagę fakt, iż duża część terenów jest już zabudowana zgodnie z warunkami ustalonymi w obowiązującym planie, nie ma uzasadnienia ich zmiany. Tym bardziej co pokazały konsultacje społeczne, że ogólny pogląd mieszkańców omawianego osiedla jest taki, że nie powinny nastąpić zmiany planu, które wpłynąć mogłyby na zwiększenie intensywności zabudowy w sąsiedztwie ich posesji.

Burmistrz Miasta

Dawid Jereczek