

**Zarządzenie Nr 0050.174.2024
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 12 listopada 2024 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
pn. „Skłodowskiej – Strzelnica”**

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 dla obszaru pn. „Skłodowskiej - Strzelnica”, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XLII/384/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 września 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 0050.174.2024
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 12 listopada 2024 r.**

Kościerzyna, dnia 12 listopada 2024 r.

Wykaz uwag oraz rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Dotyczy miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLII/384/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. „Skłodowskiej - Strzelnica”.

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 23 września 2024 r. do 14 października 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 14 października 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, 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 28 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 12 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 Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11.

Lista uwag do planu:

1. pismo osoby fizycznej – radny miasta Kościerzyna wraz z grupą osób (nr 1 w wykazie uwag) z dnia 22.10.2024 r. (data wpływu 24.10.2024 r.) – *uwaga o wprowadzenie dla działki nr 189/5 obręb geodezyjny 06 zapisów o tym, że teren ma pełnić funkcję zbiornika retencyjnego.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

uwzględni uwagę.

UZASADNIENIE

Do planu wprowadza się zapis o istniejącym zbiorniku retencyjnym i jego zachowaniu.

2. pismo „MAJKOWSKI-BAU-INWESTYCJE” Sp. z o. o. (nr 2 w wykazie uwag) z dnia 28.10.2024 r. (data wpływu 28.10.2024 r.) – *uwaga o dopuszczenie dla działki nr 163/9 obręb geodezyjny 06 zabudowy szeregowej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

uwzględni uwagę.

UZASADNIENIE

W planie wprowadza się zapis o dopuszczeniu dla działki nr 163/9 zabudowy mieszkaniowej szeregowej.

3. pismo Orange Polska S. A. (nr 3 w wykazie uwag) z dnia 25.10.2024 r. (data wpływu 25.10.2024 r.) – *uwagi o wprowadzenie zmiany ustaleń planu dla działki nr 334/6 obręb geodezyjny 06 w granicach terenu 35.MU:*

- 1) *zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do co najmniej 45% i powiększenie wskaźnika intensywności zabudowy, dla kondygnacji nadziemnych do 1,8 i łącznego dla całej zabudowy 3,0;*
- 2) *rezygnacja z ustalenia maksymalnej powierzchni jednego budynku 500 m²;*
- 3) *dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;*
- 4) *dopuszczenie wysokości zabudowy maksymalnie 22 m;*
- 5) *utrzymanie w planie braku zapisów o maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej w liczbie kondygnacji.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwag nr 1-4.

uwzględnia uwagę nr 5

UZASADNIENIE

Wnosząca pismo z uwagami sformułowała szereg oczekiwań zmierzających do intensyfikacji zabudowy na terenie działki nr 334/6 obręb geodezyjny 06 w granicach terenu 35.MU. Uwagi zmierzają zarówno do zwiększenia parametrów zabudowy – zwiększenie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, zwiększenie wysokości zabudowy, jak również zmiany warunków zagospodarowania terenu – dopuszczenie zabudowy na granicy działki, bądź w odległości mniejszej niż 1,5 m, dopuszczenie budynków o powierzchni większej niż 500 m². Wnosząca pismo zwraca uwagę, że na terenie działki znajduje się istniejący budynek obecnie nieużytkowany w złym stanie technicznym. W uwagach podkreśla się, że istniejąca zabudowa przekracza ustalone w planie parametry zabudowy i to uniemożliwia modernizację budynku i przyszłe działania inwestycyjne firmy. Ponadto ustalenia planu wg wnoszącej uwagi: *„uniemożliwiają ... poprawę standardu architektonicznego obiektu, co jest szkodą zarówno dla właściciela obiektu, jak i dla przestrzeni miejskiej”*.

Należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę, że cały obszar objęty planem to tereny w większości już zainwestowane. Jedynie niewielkie tereny w granicach sporządzenia planu są jeszcze niezabudowane i w tych miejscach zostały zaprojektowane nowe tereny inwestycyjne przewidziane pod zabudowę. Na większości obszaru planu nowa zabudowa lokalizowana może być w niewielkich enklawach w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania. To powoduje, że przeznaczenie terenu, jak i jego zagospodarowanie musi uwzględniać specyfikę każdego ze sposobów zagospodarowania tak, aby w jak najlepszy sposób pogodzić sprzeczne często oczekiwania właścicieli poszczególnych nieruchomości i terenów.

Na działce nr 334/6 obręb geodezyjny 06 znajduje się budynek biurowy, obecnie nieużytkowany, o czym wspomina się w złożonym piśmie. Jest to obiekt, który zupełnie nie przystaje pod względem gabarytów jak i architektury do otoczenia. Ma znacznie większą powierzchnię zabudowy i wysokość. Nawet w stosunku do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonej w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie.

W sąsiedztwie występuje dość zróżnicowana zabudowa, zarówno jeśli chodzi o funkcje jak i parametry zabudowy. Jest tu zabudowa jednorodzinna w różnej formie (wolnostojąca, bliźniacza) jak i budynki wielorodzinne oraz usługowe. To powoduje, że przeznaczenie terenu, jak i jego zagospodarowanie musi uwzględniać specyfikę każdego ze sposobów zagospodarowania tak, aby w jak najlepszy sposób pogodzić sprzeczne często oczekiwania właścicieli poszczególnych nieruchomości i terenów.

W przeciwieństwie jednak do sugestii zawartej w uwagach istnieje możliwość modernizacji istniejącego na działce budynku, zgodnie z zapisami planu. Pomimo, że istniejący obiekt jest znacznych rozmiarów i jego gabaryty przekraczają ustalenia zabudowy dla terenu, na którym

jest położony. Zgodnie, bowiem z § 13 ust. 1 pkt 3 odnoszącym się do istniejącego zagospodarowania ustala się, że: „*istniejące budynki niezgodne z ustalonymi parametrami zabudowy mogą być poddawane wyłącznie remontom, przebudowie oraz zmianie kształtu dachu przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie.*” Tym samym istniejący budynek wbrew twierdzeniom z uwagi można poddawać poprawie standardów architektonicznych. Nie można jednak, wbrew temu do czego zmierzają oczekiwania składającego pismo, powiększać kubatury budynku i tym samym zwiększyć intensywność zabudowy. Jednocześnie należy również zauważyć, że podane w uwagach parametry odnoszą się w tym wypadku do nowego zainwestowania w sytuacji, gdy istniejąca zabudowa zostanie zlikwidowana. W granicach terenu może powstać zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dlatego porównywanie w piśmie omawianego obszaru do terenu 25.MU jest chybione. W granicach terenu 25.MU może być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i to o wysokości do 9 m, a nie jak dla omawianego terenu zabudowa wielorodzinna o wysokości do 16 m. Tutaj raczej można wskazać niezabudowany teren 27.MW jako adekwatny do porównania, gdzie ustalono podobny charakter zabudowy o podobnych parametrach, czyli powierzchnię zabudowy maksymalnie 30%, a wysokość nawet mniejszą bo 11-12,5 m.

Tym samym uznano, że ustalone w planie dla terenu 35.MU przeznaczenie i parametry zabudowy są adekwatne do sąsiedztwa i nie ma uzasadnienia dla ich zwiększania zgodnie z uwagami, co skutkować mogłoby niepożądanym zwiększeniem intensywności zabudowy. Jednocześnie, w przeciwieństwie do tego, co podkreśla się w uwagach, nie ma przeszkód w modernizacji istniejącego budynku zgodnie z ustaleniami planu.

Wobec powyższego odrzucono wszystkie wniesione przez piszącego uwagi, które mogłyby zniweczyć kompromis w przyjętych zasadach zagospodarowania terenu i zabudowy i ustalonych w procedowanym dokumencie.

Jednocześnie uwzględnia się uwagę o nie wprowadzanie w planie zapisów o maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej w liczbie kondygnacji.

Burmistrz Miasta

Dawid Jereczek