

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Gałęźne-Stadion”

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr XLV/409/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. „Gałęźne-Stadion”.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 112 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) granica gminy Kościerzyna,
- 2) od wschodu ul. Kartuska,
- 3) od zachodu ul. Kolejowa i granica miasta Kościerzyna,
- 4) od południa ul. Wojska Polskiego.

3. Cel sporządzenia planu

Plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenu i weryfikacji potrzeb polegających na dostosowaniu parametrów zagospodarowania do stanu istniejącego.

Plan ma również posłużyć do polepszenia możliwości zagospodarowania i wykorzystania nielicznych w tym rejonie miasta terenów inwestycyjnych zgodnie z obecnym zapotrzebowaniem i przyjętą polityką zagospodarowania przestrzennego dla omawianego terenu w Studium.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu pozwalające na jego lepsze wykorzystanie i użytkowanie, przy jednoczesnym zachowaniu i ochronie walorów środowiska kulturowego i ochronie terenów leśnych.

W obecnym czasie sposób zagospodarowania terenu jest realizowany w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, opierające się na zasadzie kontynuacji funkcji, jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania w sąsiedztwie.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest związane z koniecznością realizowania polityki w zakresie planowania przestrzennego przez władze miasta i określonymi w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Doraźnie wydawane decyzje administracyjne nie powinny w dłuższej perspektywie stanowić sposobu na określenie warunków zagospodarowania terenu. Nie są bowiem w stanie zastąpić koordynującej roli miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego pozwala na skoordynowane ustalenie sposobu zagospodarowania większych obszarów miasta zgodnie z przyjętą przez Radę Miasta polityką przestrzenną wyrażoną w dokumencie Studium.

Ograniczenie negatywnych skutków związanych z niekontrolowanym wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i związanymi z tym konsekwencjami przestrzennymi i finansowymi jest możliwe dzięki uchwaleniu planu miejscowego.

W granicach obszaru opracowania wskazane zostały tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą budownictwa jednorodzinnego. Ponadto w granicach opracowania wskazano dwa obszary rozwoju zabudowy jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym. Centralną część terenów objętych planem, głównie tereny zieleni nieurządzonej wokół ujęcia wody stanowią lokalny korytarz ekologiczny.

Z uwagi na powyższe stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodność przewidywanych w planie rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

4. Plany obowiązujące

W granicach opracowania obowiązują trzy plany miejscowe, które obejmują pięć niezależnych obszarów. Są to głównie plany uchwalone w latach 1998-2000, czyli opracowania sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Są to niewielkie plany obejmujące maksymalnie kilka działek ewidencyjnych. Główne przeznaczenie ustalone w planach to funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związane z obsługą terenów sportu i rekreacji.

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

- 1) uchwałą Nr XLIV/295/98 Rady Miasta w Kościerzynie z dnia 22 kwietnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek jak w uchwale, dz. 67, dz. 68, dz. 69, dz. 73 i cz. dz. 221/4 obręb 4 przy ul. Kamiennej (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 1998 r. nr 36, poz. 138);
- 2) uchwałą Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna dotyczącym działek jak w uchwale, dz. nr 62, dz. 201/2, dz. 237, dz. 238 obręb 02 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2000 r. nr 65, poz. 395);
- 3) uchwałą Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek jak w uchwale część dz. 60/2, obręb 02 – ul. Słoneczna (Dz. Urz. Woj., Pomorskiego z 2001 r. nr 17, poz. 147).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar objęty planem to tereny w północnej części w przewadze niezabudowane, częściowo o charakterze rolniczym oraz zieleni naturalnej. W północnej części opracowania znajduje się jedno z trzech większych jezior zlokalizowanych na terenie miasta Kościerzyna jezioro Gałęźne. Stanowi ono miejsce rekreacji mieszkańców. W centrum obszaru opracowania znajduje się ujęcie wody Kościerzyna ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej. Na kierunku północ-południe przez teren opracowania przebiega linia kolejowa relacji Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port nr 201 i Chojnice – Kościerzyna nr 211. Na zachód od linii kolejowej znajdują się tereny niezabudowane zieleni naturalnej. Pomiedzy terenem ujęcia wody, a ul. Kartuska stanowiącą granicę zachodnią planu znajdują się tereny zabudowane. Jest tu głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale w rejonie ul. Józefa Wybickiego znajdują się również budynki wielorodzinne czterokondygnacyjne oraz jeden z najwyższych obecnie budynków mieszkalny w Kościerzynie posiadający sześć kondygnacji. Ponadto znajdują się w tym rejonie usługi publiczne: oświaty, pomocy społecznej. W południowej części w rejonie ul. Wojska Polskiego znajduje się stadion miejski, teren tartaku i zabudowy usługowej. W rejonie ulicy Dworcowej stanowiącej południową granicę planu znajduje się zabudowa historyczna.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium, tereny objęte uchwałą wskazane zostały, jako tereny w większości stanowiące lokalną ośnowę ekologiczną w tym obszary wzmocnienia lokalnej ośnowy ekologicznej. Wzdłuż cieków wodnych i w sąsiedztwie jeziora Gałęźnego wskazane są tereny rekreacji i wypoczynku codziennego mieszkańców miasta, w tym przewidziane jest urządzenie szlaku „Trzech Jezior”. W centralnej części obszaru objętego granicami planu wyznaczony jest teren ujęcia wody Kościerzyna. W rejonie ulicy Kartuskiej wyznaczone zostały tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług publicznych. W rejonie ul. Dworcowej wskazany został obszar z historyczną zabudową, który należy objąć strefą restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ww. ulicy.

Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny zabudowy. Wprowadzono ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki. Obowiązuje również lokalizacja i ochrona zadrzewień w formie szpalerów drzew wskazanych w planie. Ujednolicona została również forma garaży i budynków gospodarczych. Wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących budynków tego typu od frontu działki przed budynkiem o podstawowej funkcji.

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

W granicach planu nie ma żadnych ustanowionych prawnie obszarów chronionych ze względu na walory środowiska naturalnego.

Wymagania ochrony środowiska w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetację) czy szpalerów zieleni wysokiej. Ochroną objęto również występujące w granicach planu bezodpływowe zglębienia terenu stanowiące zastoiska wodne.

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach terenu objętego projektem w dotychczasowym użytkowaniu utrzymane zostają tereny lasów. Zgodnie z ustaleniami planu północna część planu gdzie znajduje się jezioro Gałęźne oraz tereny otwarte z zielenią naturalną wokół ujęcia wody Kościerzyna w centralnej części opracowania zostały włączone do osnowy ekologicznej miasta tworząc korytarz ekologiczny. Dla obszarów tych ustalono w planie szczególną ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych istotnych w z punktu widzenia całej struktury miasta.

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

Niewielka część terenu objętego planem w południowej części znajduje się w obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych – jest to zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925, w którego skład wchodzi strefa restauracji urbanistycznej, której granice określono na rysunku planu.

Część obszaru objętego planem oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925, stanowi strefę ograniczenia gabarytu zabudowy oraz strefę ochrony krajobrazu, dla których warunki ochrony realizowane są przez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

W granicach planu znajdują się budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które zgodnie z ustaleniami planu objęte zostały ochroną.

W rejonie ul. Dworcowej znajduje się zabudowa historyczna. Zgodnie z kierunkami przyjętym w Studium są to tereny, które stanowią fragment obszaru wskazanego do objęcia strefą restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy. W planie ww. strefą objęte zostały tereny, na których znajdują się zabytkowe budynki. Dla strefy ustalone zostały zasady, które mają zapewnić ochronę cennego pod względem kulturowym i historycznym zagospodarowania miejskiego.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (art.1 ust. 2 pkt. 5)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji usługowych. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej na obszarze planu i tym samym przyczynią się do wzrostu podatków i miejsc pracy.

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

Plan nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Przeważający obszar planu stanowią grunty własności prywatnej. Zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się przeznaczenia gruntów prywatnych pod funkcje związane z celami publicznymi, poza przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne.

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

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

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

W planie znalazły się również zapisy dotyczące retencjonowania wód opadowych. W tym celu ochroną objęto wszystkie istniejące tereny wód otwartych. Dopuszczono również wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych na zbiorniki retencyjne. Pozwoli to na polepszenie warunków retencji wód opadowych. W planie przewidziano również planowane inwestycje z zakresu retencji wód. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa będzie realizacja kanału ulgi rzeki Bibrowej w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Kamiennej.

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

Zgodnie z ustaleniami planu umożliwia się 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.

W granicach planu znajduje się ujęcie wody Kościerzyna. W granicach ujęcia wody obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenów wokół ujęcia zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem ustanowiona jest strefa ochrony pośredniej. Zgodnie z ustaleniami planu wskazana została konieczność respektowania nakazów i zakazów wynikających z ww. przepisów.

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

Sporządzając projekt planu Burmistrz Miasta Kościerzyna zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna 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 planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

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

Ustalając przeznaczenia i możliwe zagospodarowanie terenów w planie Burmistrz Miasta Kościerzyna wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było utrzymanie istniejącego przeznaczenia oraz ustalenie przeznaczenia terenów niezainwestowanych. Stanowi to realizację oczekiwań właścicieli wybranych nieruchomości i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

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

Tereny objęte planem w obszarach istniejącej zabudowy mają wykształcony układ transportowy w oparciu o istniejące drogi. Plan nie ma bezpośredniego wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym. Ustalenia planu w tej sytuacji mają ograniczony wpływ na możliwość minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego i wpływ na intensyfikowanie wykorzystania transportu publicznego. Zmodernizowane i przebudowane drogi pozwolą jednak na lepsze skomunikowanie tej części miasta i lepsze powiązanie z centrum miejscowości.

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

W planie miejscowym wzięte zostały pod uwagę zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów. Zgodnie z kierunkami przyjętym w planie województwa pomorskiego wyznaczona została wzdłuż ul. Wojska Polskiego droga rowerowa o znaczeniu regionalnym nr 116. Ponadto dopuszcza się budowę tras lokalnych w miarę potrzeb. Dopuszcza się dla każdego terenu miejsca parkingowe dla rowerów.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury miejskiej głównie z zabudową mieszkaniową i usługową miasta Kościerzyna. Tereny niezainwestowane to niewielkie obszary w północnej części miasta w sąsiedztwie terenów lasu na wschód od jeziora Gałęznego, gdzie przewiduje się zabudowę jednorodzinną.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna zostało uchwalone uchwałą nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. i jest aktualne. Aktualność Studium potwierdziła również analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna wykonana w lutym 2024 r., i stanowiąca załącznik 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 miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków finansowych wynikających z art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy. Zakłada się jedynie korektę szerokości istniejących dróg publicznych. Do najistotniejszych inwestycji generujących największe koszty zaliczyć należy przebudowę ul. Słonecznej. W tym rejonie nastąpią największe zmiany, których konsekwencją będzie przejęcie części gruntów prywatnych pod realizację układu drogowego. Planowana jest również przebudowa ul. Kamiennej w rejonie stadionu miejskiego oraz urządzenie tej drogi do przejazdu kolejowego i połączenie z ul. Słoneczną.

Dla całego obszaru planu poza terenami układu komunikacyjnego i istniejących terenów infrastrukturalnych i zieleni przewiduje się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

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

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

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od r. do 2024 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9a w dniu:r. w godz. 14.00-15.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do2024 r. do projektu planu wpłynęły pisma z uwagami..

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404)