

**UCHWAŁA NR LXVI/516/18
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 29 sierpnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), po zapoznaniu się z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna w latach 2014-2018, po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwala, co następuje:

§ 1.

W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Miasta Kościerzyna analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w latach 2014-2018, w zakresie aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna, stwierdza się, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna uchwalone uchwałą Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r., jest dokumentem aktualnym, niewymagającym zmian.

§ 2.

W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Miasta Kościerzyna analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w latach 2014-2018, w zakresie aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że:

Ok. 37% powierzchni miasta posiada pokrycie planami miejscowymi, największe obszarowo plany są aktualne, po uchwaleniu planów miejscowych, które są w trakcie sporządzania, pokrycie planami miejscowymi wyniesie ok. 52,6%. Na pozostałym obszarze występuje sytuacja bez planu. 12 planów miejscowych zostało wykonanych na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - dla planów tych nie wymagano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – plany te obejmowały niewielkie obszary, w znacznej części jedna lub kilka działek – zostały w większości zrealizowane. W mieście Kościerzyna występuje znaczne rozdrobnienie planów miejscowych (są to w szczególności stare plany sporządzane na podstawie nieobowiązującej od 2003 ustawy) takie rozdrobnienie nie jest korzystne z uwagi na kształtowanie ładu przestrzennego, ponadto powoduje duże utrudnienia w korzystaniu z tych dokumentów. Część z tych planów utraci moc przy uchwaleniu planów będących w trakcie realizacji (w szczególności pn. „Plebanka” oraz „Stare Miasto”). Nie dla wszystkich obowiązujących planów miejscowych sporządzono studia wyjściowe przyrodnicze bądź pełne opracowania ekofizjograficzne, dla wszystkich opracowań wykonano prognozy oddziaływania na środowisko (jednak wcześniejsze niż opracowane przed 15.11.2008 r. nie spełniają w pełni aktualnych wymagań).

W mieście Kościerzyna ruch inwestycyjny (liczony w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy, celu publicznego oraz pozwolenia na budowę) jest znaczny. Inwestowanie odbywa się zarówno na podstawie obowiązujących planów miejscowych jak i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy przy czym uchwalane plany miejscowe ograniczają ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy co świadczy o trafnym wyznaczeniu obszarów miasta, dla których opracowanie i uchwalenie planu miejscowego jest konieczne.

Z uwagi na znaczny ruch inwestycyjny na terenie miasta należy docelowo dążyć do 100% pokrycia obszaru miasta planami miejscowymi. W pierwszej kolejności należy objąć planami miejscowymi wyznaczone w studium nowe tereny inwestycyjne celem zagwarantowania na nich funkcji ustalonych w dokumencie studium jako wykładni polityki przestrzennej prowadzonej przez miasto Kościerzyna.

§ 3.

Załącznikiem do niniejszej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna” (część tekstowa i graficzna) wykonana w czerwcu 2018 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

Teresa Preis

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVI/516/18
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 29 sierpnia 2018 r.



Biuro Urbanistyczne

Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna

dawniej Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.

ul. Kościuszki 34G

83-200 Starogard Gdański

Tel. (58) 562-20-57, fax(58) 561-14-78

e-mail: pprdom@pprdom.pl

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA KOŚCIERZYNA
W LATACH 2014-2018**

Zespół autorski		podpis
Główny projektant:	mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska	
Opracowanie	mgr Karolina Suchojad mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska	
Sprawdził:		
Data opracowania: lipiec 2018 r.		

Spis treści

1. Część ogólna	3
1.1. Cel opracowania, podstawy prawne	3
1.2. Materiały wyjściowe.....	3
1.3. Zawartość opracowania	4
2. Stan planistyczny w mieście, aktualność opracowań.....	4
2.1. Uwagi ogólne	4
2.2. Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych oraz gminnych	6
2.3. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
2.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	12
3. Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz ruch inwestycyjny na terenie miasta Kościerzyna.....	20
4. Złożone wnioski do zmiany studium lub sporządzenia lub zmiany planu miejscowego..	25
5. Rekomendacje do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	27
6. Podsumowanie i wnioski	30

Spis rycin

Ryc. 1 Liczba wydawanych decyzji warunków zabudowy w latach 2014-2018 (do 03.04) w podziale na obręby – SCHEMAT22

Ryc. 2 Rekomendacja do opracowania planów miejscowych - SCHEMAT

30

Załącznik graficzny „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna” skala 1:10 000

1. Część ogólna

1.1. Cel opracowania, podstawy prawne

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie:

- umowy nr WGN.671.1.2018 z dnia 19 lutego 2018r. pomiędzy Gminą Miejską Kościerzyna a Przedsiębiorstwem Projektowo-Realizacyjnym „DOM” Sp. z o. o. w Starogardzie Gdańskim,
- przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.)

Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

*2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, **co najmniej raz w czasie kadencji rady**. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Sporządzenie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest obowiązkowe minimum raz w kadencji, wyniki winny być przekazane Radzie Miasta, po uprzednim ich zaopiniowaniu przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych gminy i przedstawienie wniosków wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Poprzednia analiza dla miasta Kościerzyna została sporządzona we wrześniu 2014 r., stanowi załącznik nr 1 do uchwały nr LXXII/530/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 24 września 2014r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie będzie zawierać ocenę aktualności dotychczasowych opracowań planistycznych, ewentualne wskazania do ich zmiany uwzględniające aktualny stan prawny oraz wskazania dotyczące sporządzania nowych opracowań.

Opracowanie wraz z wnioskami zostanie przedstawione Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, a następnie Radzie Miasta, w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności dokumentów planistycznych, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.2. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszej analizy wykorzystano m.in. następujące materiały:

- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2010-2014,
- Strategia Rozwoju Miasta Kościerzyna przyjęta Uchwałą Nr LXIX/525/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 sierpnia 2014r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna uchwalone uchwałą Nr LXVII/496/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 maja 2014 r., zmienione uchwałą Nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r.,

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe w trakcie sporządzania – materiały własne Urzędu Miasta Kościerzyna,
- wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania w latach 2014 – kwiecień 2018 – rejestry wydanych decyzji,
- wykaz wniesionych wniosków dotyczących zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Zawartość opracowania

Część tekstowa zawiera:

- 1) analizę obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod kątem terenów wskazanych do zmiany przeznaczenia terenu, planowanych do realizacji inwestycji na obszarze miasta;
- 2) zestawienie wraz z analizą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zestawienie wraz z analizą planów miejscowych w trakcie sporządzania oraz uchwał w sprawie uchylenia planów miejscowych;
- 4) analizę wydanych w latach 2014 - 04.2018 decyzji o warunkach zabudowy;
- 5) zestawienie i analizę wniosków w zakresie zagospodarowania przestrzennego złożonych w badanym okresie.

Część graficzna zawiera rozmieszczenie przestrzenne wyników analiz przedstawionych w części tekstowej na mapie topograficznej w skali 1:10 000.

2. Stan planistyczny w mieście, aktualność opracowań

2.1. Uwagi ogólne

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy jest zadaniem własnym gminy. Głównymi instrumentami prowadzenia tej polityki są: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (akt kierownictwa wewnętrznego – nie jest prawem miejscowym) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (akty prawa miejscowego).

Zmiany w obowiązujących dokumentach planistycznych, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonywane są na podstawie uchwał Rady Miasta, podejmowanych z własnej inicjatywy lub na wniosek Burmistrza Miasta. Również inne podmioty mogą składać wnioski o zmianę lub sporządzenie dokumentów planistycznych, jednak nie mają one charakteru wszczynającego procedurę legislacyjną a jedynie przedstawiają intencje wnioskodawców i dopiero po uwzględnieniu przez Burmistrza mogą stanowić podstawę do podjęcia odpowiedniej uchwały. Uchwała powinna być poprzedzona analizą zasadności sporządzenia planu lub studium, w przypadku planu miejscowego także oceną zgodności z obowiązującym dokumentem studium.

Burmistrz Miasta prowadzi rejestry planów miejscowych (w tym nieobowiązujących i uchylonych), a także rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, zgodnie z art. 31 ustawy.

Konieczność lub potrzeba sporządzenia nowych planów miejscowych lub ich zmiany może także wynikać z dyspozycji w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana w obowiązujących dokumentach planistycznych może być także uwarunkowana zmianami przepisów prawa (art. 33 ustawy)

Art. 33. Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 [dot. studium] i 17 [dot. planów miejscowych], wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Z całą pewnością powodem do aktualizacji studium z tego tytułu byłoby wprowadzenie przepisów Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego (projekt z września 2016r.), który jest diskutowany od wielu miesięcy, jako dość rewolucyjna zmiana w różnych aspektach zagospodarowania przestrzennego. Nadal jednak brakuje przepisów wprowadzających do tej ustawy oraz ciągle nie jest znany jej ostateczny kształt. Przedstawiane są także kolejne nowe projekty ustaw lub zmiany ustaw obowiązujących, które, po wejściu w życie, mogą mieć znaczący wpływ na dokumenty planistyczne obowiązujące w gminie. Jednak do momentu wejścia w życie tych zmian, czy wprowadzenia nowych ustaw nie będzie znany tryb ani zakres koniecznych zmian obowiązujących dokumentów planistycznych.

Najistotniejsze dla zagospodarowania przepisy prawne, zmienione w ostatnim okresie oraz nowe akty prawne to:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.),
- Ustawa z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1332 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2017 poz.519 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1566 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2018 poz.142 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2017 poz.1161);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2017 poz. 2187 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2018 poz.121 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 2222, z późn. zm.),
- Ustawa z dn.03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1405 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2017 poz. 2126 z późn. zm)

W związku z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, zwanej potocznie ustawą krajobrazową wprowadzono zmiany w przepisach już obowiązujących ustaw, m.in. w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 3 i pkt 4a u.p.z.p. gmina jest zobowiązana w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnić m.in. wymogi ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo w studium należy określić m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.) jak też obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk (art. 10 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p.). Audyt krajobrazowy sporządzany ma być obligatoryjnie przez samorząd województwa. Dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego dla woj. pomorskiego. Zgodnie z art. 13. Ust.1 ustawy z dn. 24 kwietnia 2015r. sejmik województwa jest zobowiązany do uchwalenia audytu krajobrazowego w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. do dn. 11.09.2018r.

W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – Dz. U. 2017, poz. 1023 z późn. zm. wprowadzono szereg zmian w dotychczasowych przepisach prawa, w tym

w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nakładając obowiązek sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust.5 u. p. z. p.)**. Bilans ten sporządza się z uwzględnieniem wniosków z analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych oraz prognozy demograficznej w perspektywie 30-letniej. Na podstawie analiz określa się maksymalne zapotrzebowanie gminy na nowe tereny pod zabudowę, w tym w szczególności zabudowę o funkcji mieszkaniowej. Dla gminy miejskiej Kościerzyna bilans terenów zabudowanych i zainwestowanych został sporządzony w trakcie prac przy zmianie studium.

Ponadto w związku z uchwaleniem nowej Ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (tj: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn zm.) oraz w związku ze sporządzeniem przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (opublikowane 15 kwietnia 2015r.), studium miasta Kościerzyna zaktualizowano o kwestie wynikające w szczególności z zagrożenia i ryzyka powodziowego.

2.2. Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych oraz gminnych

*Art. 9. 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, **uwzględniając** zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.*

Art. 11 pkt 6) studium uzgadnia się „z zarządem województwa w zakresie jego godności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa”

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego

Aktualny Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 został uchwalony w grudniu 2016r. (uchwała nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r.).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego jest długookresowym dokumentem planowania strategicznego i programowania rozwoju województwa. W PZPWP sformułowane zostały:

- ustalenia – wiążące dla gminy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należą do nich m. in inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z art. 39, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- wytyczne: typu A – wymagające rozważenia jako problem planistyczny w trakcie prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, typu B – do stosowania w działaniach prowadzonych w strukturach samorządu województwa pomorskiego;
- rekomendacje, których uwzględnienie w dokumentach planistycznych jest wskazane.

Najważniejsze ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego dla miasta Kościerzyna ujęte zostały w syntezie analiz przygotowanej na potrzeby prowadzonej procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta. W zmianie studium, przyjętej uchwałą Nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r. uwzględniono ustalenia i wytyczne Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 odnoszące się do miasta Kościerzyna, zaktualizowano stosowne zapisy w całym dokumencie.

Strategia rozwoju Miasta Kościerzyna

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

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,
- bezpiecznie i ekologicznie,
- rozwoju gospodarczego,
- respektujące zasady zrównoważonego rozwoju we wszystkich aspektach życia,
- o licznych atutach środowiska naturalnego i rozwiniętej infrastrukturze stwarzającej korzystne warunki zamieszkania, spędzania wolnego czasu i wypoczynku,
- sprzyjające rozwojowi przedsiębiorczości i inwestowaniu,
- stanowiące miejsce aktywności sportowej i turystycznej.

Wskazane w Strategii cele strategiczne oraz wyznaczone do realizacji kierunki działań mają wpływ na politykę przestrzenną gminy, w szczególności:

- Poprawa warunków i dostępu do zasobów mieszkaniowych (kierunek działania 1.3.1)
- Rozbudowa wewnętrznego układu drogowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (kierunek działania 2.1.2);
- Tworzenie warunków do rozwoju transportu zbiorowego – budowa regionalnego węzła komunikacyjnego (kierunek działania 2.1.3);
- Rozwój i podwyższenie standardów bazy sportowo-turystycznej i kulturalnej (kierunek działania 2.2.1);
- Budowa kościerskich stref aktywności gospodarczej połączona z promocją inwestycyjną miasta (kierunek działania 3.2.1);
- Rewitalizacja Starego Miasta, śródmieścia i zabytkowych obiektów historycznych (kierunek działania 4.1.1);
- Rewitalizacja osiedli mieszkaniowych (kierunek działania 4.1.2);
- Rewitalizacja dworca kolejowego wraz z jego otoczeniem (kierunek działania 4.1.3);
- Zagospodarowanie niewykorzystanych obszarów miejskich (kierunek działania 4.2.1);

Uporządkowanie obszarów przyrodniczych i przestrzeni miejskich umożliwiające zwiększenie obszarów zielonych oraz utworzenie stref ochrony uzdrowiskowej i innych stref ochronnych (kierunek działania 4.2.3);
Zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe terenów związanych z układem hydrograficznym cieków i stawów przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych.

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

Kierunki rozwojowe wskazane w Strategii, odnoszące się do działań przestrzennych mogą być realizowane na podstawie aktualnie obowiązującego studium.

Pozostałe dokumenty gminne

Miasto Kościerzyna przyjęło szereg planów i programów – uwarunkowania wynikające z tych dokumentów zostały przeanalizowane na etapie sporządzania zmiany studium, a kierunki działania zostały uwzględnione w części kierunkowej dokumentu studium. Ponadto miasto przyjęło uchwały związane z wyznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego Kościerskim Obszarem Funkcjonalnym są to m. in.:

- UCHWAŁA NR XLVI/362/17 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia dokumentu „Program Sektorowy Rozwoju Turystyki i Promocji Kościerskiego Obszaru Funkcjonalnego”;
- UCHWAŁA NR XLVII/365/17 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia dokumentu „Program sektorowy rozwoju rynku pracy, edukacji i aktywizacji społecznej Kościerskiego Obszaru Funkcjonalnego obejmującego obszar powiatu kościerskiego”;

Znaczenie Kościerskiego Obszaru Funkcjonalnego zostało uczynione w dokumencie studium.

2.3. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych decyzji administracyjnych. **Stanowi jednak wykładnię - zapis polityki przestrzennej gminy** i wg obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych. Studium służyć ma także jako **materiał koordynujący** w zakresie gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza dla planów miejscowych sporządzanych dla fragmentów gminy. Jest to **dokument sporządzany obligatoryjnie** dla każdej gminy w granicach administracyjnych.

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań władz Gminy w poszczególnych dziedzinach.

Aktualnie obowiązujące studium zostało sporządzone w latach 2010-2014 (uchwalone uchwałą Nr LXVI/496/14 z dnia 28 maja 2014r.) a następnie zmienione uchwałą Nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r.

Zmiana studium wynikała ze zmian przepisów prawa (m. in. ustawa o rewitalizacji, nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, publikacja nowych map szczególnego zagrożenia powodzią), zmiany polityki przestrzennej miasta (konieczność rezerwacji terenu dla rozbudowy cmentarza, wskazanie lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej związanej z realizacją szlaku kajakowego), wykorzystania możliwości rozwojowych i komunikacyjnych zaistniałych w wyniku budowy obwodnicy oraz konieczności weryfikacji wyznaczonych dotychczas w studium terenów rozwojowych i ich funkcji w oparciu o realny ruch inwestycyjny oraz zapotrzebowania mieszkańców.

W studium przede wszystkim sformułowano:

- zasady ochrony i kształtowania cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- wskazano tereny rozwojowe miasta,
- określono obszary problemowe,
- wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji.

Kierunki rozwoju określone w Studium zostały sformułowane przy uwzględnieniu dokumentów strategicznych gminy oraz opracowań ponadlokalnych, w tym Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz wymogów prawnych.

W zakresie głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta wskazano generalne 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.

Najistotniejszą grupę terenów zaproponowanych w docelowej strukturze miasta stanowią nowe tereny inwestycyjne, na których przewiduje się lokalizację zabudowy i zainwestowania o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium, i dla których gmina zamierza opracować

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygający między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalający lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. W nowych terenach inwestycyjnych, oznaczenia terenu określają następującą podstawową funkcję terenu:

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,

Z przeprowadzonego bilansu terenów zabudowanych i zainwestowanych, sporządzonego na potrzeby zmiany studium oszacowano, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Kościerzyna wynosi ok. 143 536m². Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze oszacowano na ok. 14.400 m². Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznaczoną w planach miejscowych wynosi ok. 139.944m². Dodatkowo, chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej, wyznaczona w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna wynosi ok. 109 918m². Nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów rozwojowych o funkcji mieszkaniowej.

Ponadto nie ma podstaw dla określenia zapotrzebowania miasta na nowe tereny dla funkcji usługowej oraz usługowo – produkcyjnej. Pomimo tego, 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 jest potencjałem 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.

Zmiany przeznaczenia planowanych w studium terenów inwestycyjnych oraz modyfikacja ich zasięgów wynikły ze zmiany polityki przestrzennej miasta, ruchu inwestycyjnego opartego na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy oraz zasięgi tych terenów dostosowano do przyjętych zasięgów węzłów i linii rozgraniczających zrealizowanej obwodnicy. Bilans wyznaczonych terenów inwestycyjnych w zmienionym projekcie studium nieznacznie uległ zmianie. 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. Sumarycznie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną dołożono ok. 8,32 ha, a więc obszary te uległy powiększeniu z uwagi na rozwój miasta w tym potrzebę nowych miejsc pracy i podwyższenie rangi ośrodka w regionie. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową nastąpiła rezygnacja z części terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną – wyznaczono tereny dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej. Sumarycznie dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN1, MN2, MW/MN1/U, MN1U, MN2U, MN1/MW) dołożono 15,01 ha nowych terenów inwestycyjnych dla funkcji zabudowy mieszkaniowo usługowej, co wynika przede wszystkim z wydanych decyzji administracyjnych dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Biorąc pod uwagę fakt „rozgęszczenia” - z części terenów zabudowy wielorodzinnnej uczyniono teren zabudowy jednorodzinnej, można założyć, iż prognozowana liczba lokali mieszkalnych (w mieszkaniach lub w domach jednorodzinnych) nie ulegnie zmianie. Ponadto należy wziąć pod uwagę fakt, iż podana

w studium powierzchnia nowych terenów inwestycyjnych jest powierzchnią brutto czyli, że pod zabudowę zakłada się wykorzystanie około 60% tych terenów co daje ok. 9 ha nowych dodanych terenów inwestycyjnych netto, a w przeliczeniu na działki to około 90 nowych działek budowlanych. Ponadto wyznaczone w studium nowe tereny inwestycyjne to tereny potencjalnie przeznaczone pod zabudowę – z uwagi na liczne uwarunkowania przyrodnicze i hydrologiczne a także związane z trudnym do zabudowy i zainwestowania ukształtowaniem terenu, możliwości zainwestowania tych obszarów będą określane na etapie sporządzania planów miejscowych oraz na etapie realizacji inwestycji w oparciu o projekt budowlany – niewykluczone, że znaczna 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 bilansują się z nowymi terenami inwestycyjnymi wyznaczonymi w zmianie dokumentu.

We wszystkich, nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych dopuszczono lokalizację zbiorników retencyjnych oraz ewentualną przebudowę/ modernizację istniejących.

Docelową strukturę przestrzenną i podział terenów na różne funkcje określą plany miejscowe sporządzane dla tych obszarów. Określone w studium przeznaczenie podstawowe ma charakter określenia wiodących funkcji w obrębie nowych terenów inwestycyjnych, co nie wyklucza funkcjonowania funkcji uzupełniających, zgodnie z potrzebami samorządu oraz lokalnymi uwarunkowaniami określonymi na poziomie sporządzania planu miejscowego dla poszczególnych obszarów lub też w nawiązaniu do trwających procesów inwestycyjnych prowadzonych np. na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych uzyskanych przez poszczególnych inwestorów. Możliwe jest opracowanie planu miejscowego dla fragmentu wyznaczonego w studium nowego terenu inwestycyjnego – zasięgi zostaną każdorazowo określone w analizach zasadności przystąpienia do sporządzania planów miejscowych. Zasięgi nowych terenów inwestycyjnych oraz ich powierzchnia wskazane w studium mają charakter orientacyjny.

Tabl. 1 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/MN1/U	4,33	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m ²) 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/MW/U	13,79	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m ²), 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/MW	1,90	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m ²)
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/MW	2,16	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m ²)
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
Razem		243,61	

Istotne są również tereny rozwoju turystyki i rekreacji. Na obszarze miasta, wzdłuż rzeki Bibrowej oraz Wierzycy jak również w sąsiedztwie jezior: Gałęźnego i Kaplicznego oraz Wierzysko wyznaczono w dokumencie studium przestrzeń rekreacji i wypoczynku codziennego mieszkańców

miasta. W ramach wyznaczonej przestrzeni planowane i projektowane są 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 studium wskazano także potencjalne lokalizacje budynków średniowysokich – 6 terenów, oznaczonych orientacyjnie na załączniku graficznym. 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, zieleń rekreacyjną i małą architekturę. W zagospodarowaniu terenów z przeznaczeniem dla zabudowy średniowysokiej należy obligatoryjnie zapewnić łatwy i szybki dostęp mieszkańców do usług podstawowych – postuluje się lokalizację usług podstawowych w parterach budynków średniowysokich.

Zasadą dla wszystkich lokalizacji zabudowy średniowysokiej powinno być organizowanie miejsc parkingowych w garażach podziemnych. Garaże terenowe powinny być jedynie uzupełnieniem.

W studium wyznaczono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o własnej formie terenowej AZP 16-38/12 Kościerzyna 4, tj. grodziska wczesnośredniowiecznego jak również strefy ochrony konserwatorskiej pozostałych stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków.

Dodatkowo istotne obszary z punktu widzenia rozwoju miasta stanowi potencjalna strefa ochrony uzdrowiskowej, obszar planowanego węzła transportu zbiorowego o znaczeniu regionalnym wraz z obszarem rewitalizacji dworca kolejowego oraz obszar rewitalizacji śródmieścia.

W obszarze miasta oznaczeniem graficznym na planszy kierunków zaznaczono potencjalną rezerwę terenową z przeznaczeniem na 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.

Rozmieszczenie przestrzenne przedstawionych kierunków rozwojowych przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Podsumowując, stwierdza się, iż dokument studium (uchwalony uchwałą Nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r.) jest zgodny z aktualnymi przepisami prawa, w tym uwzględnia wytyczne zawarte w nowym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Dla uchwalonego dokumentu studium sporządzono aktualną prognozę demograficzną oraz wymagany przepisami prawa bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zweryfikowano zasięg oraz przeznaczenie nowych terenów inwestycyjnych – obecnie jest ono zgodne z aktualną polityką przestrzenną gminy oraz uwzględnia potrzeby inwestycyjne mieszkańców. **Biorąc pod uwagę powyższe kwestie stwierdza się, iż dokument studium jest aktualny, niewymagający zmiany.**

2.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na zmieniony w 2003r stan prawny wszelkie plany sporządzone przed 01.01.1995r. przestały obowiązywać, w tym miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej, który obejmował obszar miasta w granicach administracyjnych.

W Gminie Miejskiej Kościerzyna plany miejscowe sporządzane od 1995r. realizowane są etapowo, zazwyczaj na wniosek zainteresowanych zagospodarowaniem właścicieli nieruchomości bądź inwestorów. Przede wszystkim sporządzane są plany miejscowe dla obszarów o największej presji inwestycyjnej, w terenach z istniejącym uzbrojeniem inżynieryjnym, na obszarach gdzie uchwalenie planu nie skutkuje koniecznością ponoszenia nadmiernych kosztów ich realizacji.

Aktualnie w mieście obowiązują 33 plany miejscowe, jednak niektóre obejmują nawet kilkadziesiąt małych fragmentów miasta, inne były kilkakrotnie zmieniane. Znaczna część terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę została już zabudowana i zainwestowana zgodnie z planem, w szczególności dotyczy to niewielkich obszarowo planów miejscowych.

Rozmieszczenie przestrzenne obowiązujących planów miejscowych przedstawiono na załączniku graficznym do analizy w skali 1:10000 sporządzonym na mapie topograficznej. Numeracja obszarów jak w poniższej tabeli zawierającej wykaz planów. W niniejszym zestawieniu ujęto wyłącznie plany obowiązujące, to znaczy, że jeśli jakiś plan miejscowy uchwalony po 1995r. stracił ważność poprzez przyjęcie nowego planu nie jest uwidoczniiony w poniższej tabeli. Zwłaszcza w ramach opracowań planów miejscowych po 2003r. znaczna część drobnych powierzchniowo planów (uchwalonych po 1995r.) utraciła swą moc – aktualne opracowania planów miejscowych obejmują znaczne powierzchnie oraz sankcjonują zapisy tzw. „starych planów” – działania te porządkują stan prawny oraz ułatwiają korzystanie z dokumentów. Plany, które obecnie są w trakcie opracowania przyjmują podobny schemat działania – obejmują znaczne powierzchniowo tereny, a wszystkie dotychczas obowiązujące plany miejscowe w wyniku uchwalenia tych planów utracą swą moc. Jest to działanie korzystne, porządkujące zarówno stan prawny jak i przestrzenny.

Tabl. 2 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Kościerzyna. Stan na kwiecień 2018r.

lp.	uchwała rady miasta	dziennik urzędowy	dotyczy	nr obr.	nr działki	nr na zał. graficznym	uwagi
1	Nr XXVII/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	Nr 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	03	26/9, 26/11	2.1	
				04	67, 68, 69, 73, 221/1 cz.	2.2	
				07	30/5	2.3	
				07	159/6	2.4	
				07	181/3	2.5	
				11	32/4 cz.	2.6	częściowo zmieniony uchwałą nr XXII/185/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r. (mpzp nr 4)
3	Nr XLIV/29/99 z dnia 3 lutego 1999 r.	Nr 89 z dnia 17 sierpnia 1999 r. poz. 487	zmiany dot.: działek nr 117/20, dz. 117/21, dz. 177/30 i dz. 117/29 obręb 7 przy ul. Wojska Polskiego	07	117/20, 117/21	3.1	
				07	117/30, 117/29	3.2	
4	Nr XXII/185/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r.	Nr 65 z dnia 5 lipca 2000 r. poz. 394	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: części działki nr 32/4 obręb 11	11	32/4 cz.	4	
5	Nr 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, 05część II obręb 06, 07	02	62/2 cz.	5.1	
				02	201/2	5.2	
				02	237, 238	5.3	
				03	63, 66/3	5.4	
				03	100	5.5	
				04	96/1	5.6	
				05	22/36	5.7	

			część III obręb 08, 09, 10, 11	05	255/4	5.8	w części zmieniony uchwałą nr XXXIII/214/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. (mpzp nr 21)
				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	
				07	61/1	5.14	
				07	70/28	5.15	
				07	121	5.16	
				07	124/2-9	5.17	
				07	156	5.18	
				07	177/5	5.19	
				07	269 cz.	5.20	
				08	41	5.21	
				08	55	5.22	
				08	225/3 cz.	5.23	
				09	32/5, 87/1, 87/4, 87/5	5.24	
				09	66/1 cz., 66/2 cz., 65 cz.	5.25	
				09	68 cz., 69 cz., 70 cz., 71 cz.	5.26	
				10	64/5	5.27	
10	68	5.28					
10	88/2 cz.	5.29					
10	121	5.30					
10	131 cz.	5.31					
10	30/1, 30/2	5.32					
6	Nr 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	
				10	127	6.2	
				10	27	6.3	
				08	40/11	6.4	
				07	99/10	6.5	
7	Nr 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	07	28/4	7.1	dla dz.100/5 (aktualnie 100/6 i 100/7) – w trakcie procedury uchylania
				06	96, 100/5	7.2	
				05	347	7.3	
				10	55	7.4	
				07	35/6	7.5	
				09	126/3	7.6	
8	Nr XLII/338/2001 z dnia		mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: działek	05	159/11L	8.1	
				07	99/11	8.2	

	17 października 2001 r.	Nr 21 z dnia 5 kwietnia 2002 r. poz. 536	przy ul.: Kapliczna, Miodowa, Klasztorna, Plebanka, Dworcowa, Chojnicka, Strzelecka, Mała Kolejowa	09	127/3, 131/3	8.3	
				09	33	8.4	
				10	132/2	8.5	
				10	136/2	8.6	
				10	81	8.7	
				11	220/1	8.8	
9	Nr XLV/383/2002 z dnia 30 stycznia 2002 r.	Nr 21 z dnia 5 kwietnia 2002 r. poz. 537	mpzp terenu części działki nr 68 obręb 7 przy ul. Cegielnia	07	68	9	
10	Nr 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	10	80/4	10.1	
				07	181/7	10.3	
				06	163/9	10.4	
				10	57/2	10.5	
11	Nr L/416/2002 z dnia 26 czerwca 2002 r.	Nr 102 z dnia 31 grudnia 2002 r. poz. 2687	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działek nr 1012-1021, 1042-1105, 1109-1128, 150/7 oraz 150/8 obręb 6 przy ul. Tetmajera	06	1012-1021, 1042-1105, 1109-1128, 150/7, 150/8	11	
12	Nr 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	03	171/18	12.1	
				06	412/2	12.2	
13	Nr 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	
14	Nr 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	
15	Nr 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	
16	Nr 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	
17	Nr XXIX/206/04 z dnia 29 września 2004 r.	Nr 25 z dnia 18 marca 2005 r. poz. 497	mpzp. działki nr 222/1 i 225/9 – ul. Miodowa	11	222/1, 225/9	17	
18	Nr XXIX/207/04 z dnia 29 września 2004 r.	Nr 25 z dnia 18 marca 2005 r. poz. 498	mpzp. działki nr - 89/3 – ul. Dworcowa	04	89/3	18	
19	Nr XXXI/225/04 z dnia 8 grudnia 2004 r.	Nr 29 z dnia 29 marca 2005 r. poz. 577	mpzp – osiedle „Plebanka II”	09 i 10		19	
20	Nr XXXIV/243/05 z dnia 23 lutego 2005 r.	Nr 80 z dnia 23 sierpnia 2005 r. poz. 1616	mpzp – „Trójkąt Przemysłowy”	03		20	częściowo zmieniony uchwałą nr LII/396/09 z dnia 16 grudnia 2009r. (nr 28)

	Zmiana Nr LXIII/471/14 z dnia 28 marca 2014 r.	Z dnia 28 kwietnia 2014 r., poz. 1727	mpzp – „Trójkąt Przemysłowy”	03			zmiany wyłącznie w części tekstowej
21	Nr VI/42/07 z dnia 28 lutego 2007 r.	Nr 97 z dnia 18 maja 2007 r., poz. 1528	mpzp. części II osiedla „Kościerzyna – Zachód”	06		21	
	Zmiana Nr LXI/477/10 z dnia 25 sierpnia 2010 r.	Nr 124 z dnia 11 października 2010 r., poz. 2389	mpzp. części II osiedla „Kościerzyna – Zachód”				
	Zmiana Nr XVI/117/15 z dnia 30 września 2015 r.	Z dnia 26 listopada 2015 r., poz. 3584	mpzp. części II osiedla „Kościerzyna – Zachód”				
	Zmiana Nr XXXIX/286/16 z dnia 23 listopada 2016r.	Z dnia 22 grudnia 2016r. poz. 4601	mpzp. części II osiedla „Kościerzyna – Zachód”				
22	Nr 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	
23	Nr XXXIII/215/08 z dnia 25 czerwca 2008 r.	Nr 89 z dnia 11 sierpnia 2008 r., poz. 2306	mpzp fragmentu miasta Kościerzyna dot. działki nr 80/2 obręb 10 przy ul. Plebanka	10	80/2	23	
24	Nr 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	
25	Nr XXXIX/253/08 z dnia 10 grudnia 2008 r.	Nr 34 z dnia 9 marca 2009 r., poz. 633	mpzp terenu położonego we wschodniej części miasta między torami a ulicą Przemysłową, osiedle „Za torami”	09 i 10		25	w części zmieniony uchwałą nr X/66/11 z dnia 25 maja 2011 r. i uchwałą nr XIV/91/15 z dnia 1 lipca 2015 r
	Zmiana Nr X/66/11 z dnia 25 maja 2011 r.	Nr 100 z dnia 17 sierpnia 2011 r., poz. 1999	mpzp terenu położonego we wschodniej części miasta między torami a ulicą Przemysłową, osiedle „Za torami”	09 i 10		25.1	
	Zmiana Nr XIV/91/15 z dnia 1 lipca 2015 r.	Z dnia 22 lipca 2015 r., poz. 2260	mpzp terenu położonego we wschodniej części miasta między torami a ulicą Przemysłową, osiedle „Za torami”	09 i 10		25.2	
26	Nr 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	
27	Nr 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	02 i 04		27	

			granicą miasta Kościerzyna				
28	Nr LII/396/09 z dnia 16 grudnia 2009 r.	Nr 38 z dnia 19 marca 2010 r. poz. 623	Zmiana mpzp „Trójkąt Przemysłowy” w cz. dot. ul. Budowlanych	03		28	
29	Nr LII/397/09 z dnia 16 grudnia 2009 r.	Nr 38 z dnia 19 marca 2010 r. poz. 622	Zmiana mpzp „Trójkąt Przemysłowy” w cz. dot. dz. nr 172/48 obr. 3 przy ul. Drogowców	03		29	
30	Nr 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	
	Zmiana Nr 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
31	Nr 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			31	
	Zmiana Nr 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				
	Zmiana Nr 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				
	Zmiana Nr 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

32.	Nr 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. Rzemieśniczą, 8 Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica	06	32	
	Zmiana 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. Rzemieśniczą, 8 Marca i S. Staszica			zmiana mpzp uchwalonego uchwałą nr LXVI/512/10 z dnia 3 listopada 2010 r.
	Zmiana 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. Rzemieśniczą, 8 Marca i S. Staszica			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.
33	nr XL/343/17 z dnia 29 marca 2017 r.		mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej „Kościerzyna Zachód w Kościerzynie		33	

Aktualnie **ok. 37% powierzchni miasta** posiada pokrycie planami miejscowymi. Dla porównania wg danych statystycznych na koniec roku 2010 średnio w Polsce objętych planami miejscowymi było ok. 26,4 % powierzchni gmin, a w woj. pomorskim w 2013r. średnio ok. 17,7 %. Wg danych statystycznych na koniec roku 2011 (informacje opublikowano w formie raportu w lutym 2013r.) planami pokryte było **27,2 %** powierzchni kraju, z czego ok. 52,4 % wszystkich planów to opracowania sporządzone wg ustawy z 2003 r.

W woj. pomorskim w 2013 r. planami. pokryte było **17,9 %** powierzchni, z czego **12,4 %** planami wg ustawy z 2003 r.

Obowiązujące plany miejscowe wyszczególnione w powyższej tabeli były sporządzane w długim okresie czasu, według różnych uregulowań prawnych: ustawy z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i od 11 lipca 2003r wg ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.). Zróżnicowany jest zakres ustaleń oraz różna forma graficzna rysunków planu. Zakres ustaleń planów sporządzonych wg ustawy z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera wprost ustaleń jakie są obecnie wymagane dla planów miejscowych. Obecnie – po 2003r. wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - każdy z planów miejscowych, niezależnie od jego przedmiotu i obszaru obowiązkowo musi zawierać ustalenia z art. 15 ust 2, a wg potrzeb rozszerzone o treści z art. 15 ust. 3 ustawy.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania

w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony)

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Dodatkowo większość planów sporządzana była bez przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu aktualnych przepisów (plany sporządzone przed 11.2008r.). Dla wszystkich planów sporządzonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994r. nie wymagano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, więc nie wiadomo jakie szacunkowe koszty wiązały się i będą się wiązały z realizacją ustaleń tych planów zwłaszcza w zakresie niezbędnych nakładów miasta na budowę dróg publicznych i komunalną infrastrukturę techniczną.

Pomimo dużej ilości planów sporządzonych na podstawie nieaktualnych przepisów prawa, stanowią one niewielką powierzchnię i w znacznej mierze zaplanowane w nich inwestycje zostały już zrealizowane. Znaczna część z tych planów przestanie obowiązywać po uchwaleniu planów, które obecnie są w trakcie opracowania.

Na podstawie Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 880, ze zm.), aktualizacji, zmiany wymagają wszystkie plany miejscowe, w których zapisano zakazy dotyczące lokalizowania obiektów łączności publicznej, np. stacji bazowych telefonii komórkowej.

Art. 46. ust. 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 75. ust. 1. Przepis art. 46 i art. 48 stosuje się także do planów miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy.

Do dnia dzisiejszego nie dokonano zmiany części obowiązujących planów miejscowych pod kątem dostosowania ich do wymogów Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Nie jest to przesłanka sama w sobie do podejmowania działań w kierunku zmiany ustaleń planów miejscowych, gdyż z punktu widzenia praktycznego – realizacji celów uchwalania tych planów, są one nadal aktualne.

Plany miejscowe w trakcie opracowania:

- A. uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVI/321/09 z dnia 17 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”;
- B. uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLII/301/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna "Plebanka";
- C. uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVI/358/17 z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo-składowych „Trójkąt Przemysłowy” w Kościerzynie.
- D. uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVI/359/17 z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysłową, osiedle „Za torami” w Kościerzynie;

Miasto Kościerzyna przystąpiło także do uchylenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr XLVII/370/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do uchylenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działki nr 100/5 obr. 6 na terenie miasta Kościerzyna.

Granice planów miejscowych w trakcie opracowania oraz planu w trakcie procedury uchylenia przedstawiono na załączniku graficznym.

3. Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz ruch inwestycyjny na terenie miasta Kościerzyna

Po utracie ważności planu miejscowego tzw. ogólnego (sporządzonego i uchwalonego wg ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 z późn. zm.) dla większości obszaru miasta występowała sytuacja tzw. „braku planu”, gdzie inwestowanie odbywa się na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Decyzje takie wydaje Burmistrz Miasta w oparciu o projekty decyzji sporządzane przez uprawnionych urbanistów i architektów.

Zgodnie z wymogami ustawy Burmistrz prowadzi rejestry wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Rejestry te prowadzone są w formie tabelarycznej. Nie jest prowadzony rejestr graficzny wydanych decyzji np. na mapie ewidencyjnej.

Ilość wydawanych decyzji wynosi średniorocznie ok. 50-80 sztuk. Zdecydowanie przeważają decyzje związane z zabudową mieszkaniową (ponad połowa), obejmują one jednak nie tylko lokalizację nowej zabudowy a w dużej mierze także rozbudowy, przebudowy i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele mieszkaniowe. Zestawienie decyzji w podziale na funkcje i lata przedstawiono w Tabl. 3

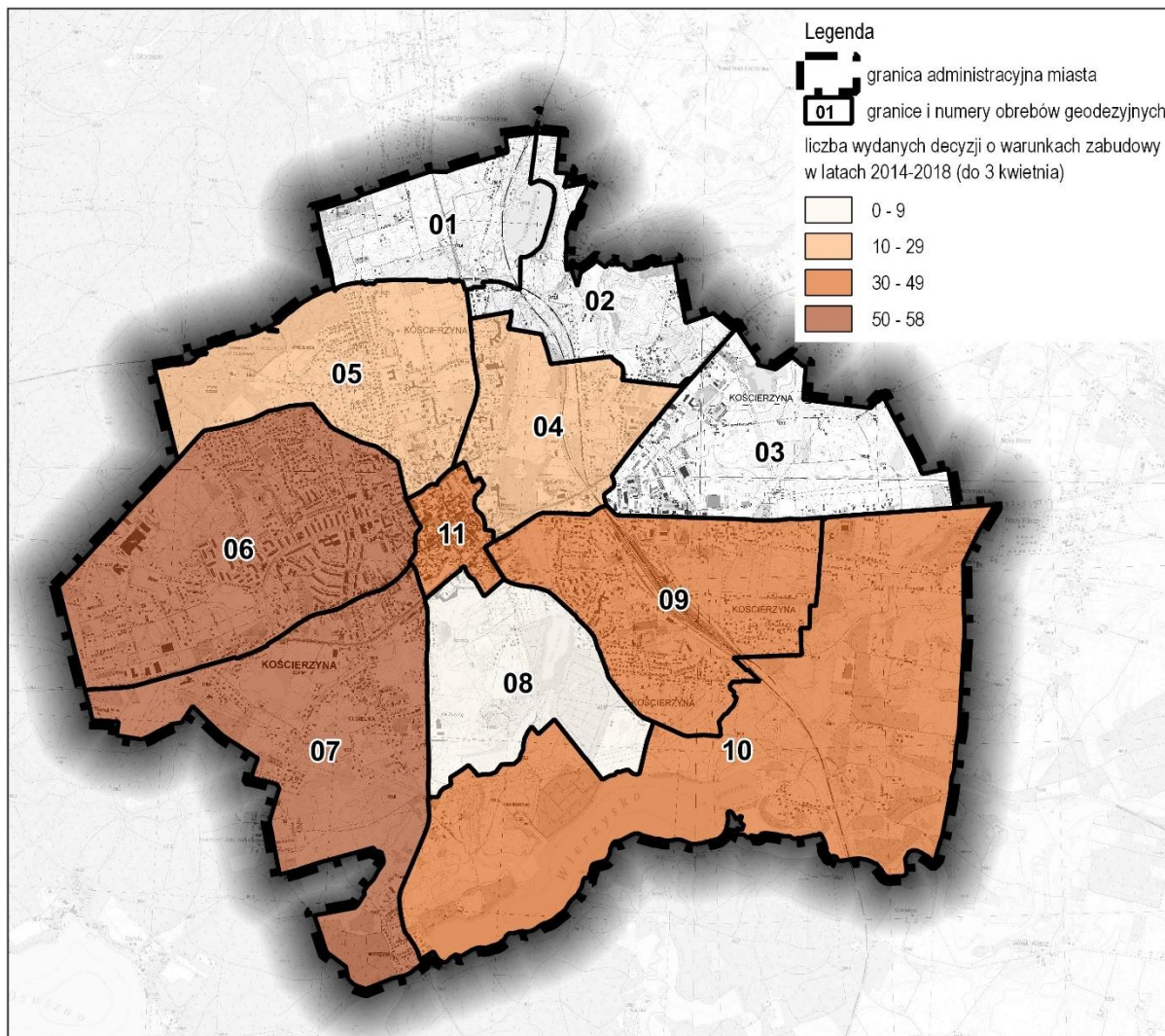
Tabl. 3 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy według rodzaju inwestycji w latach 2014-2018 (do 3 kwietnia 2018r.).

Rok	Rodzaj inwestycji								Razem
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna (w tym: rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe)	Zabudowa usługowa, handlowa, obiekty użyteczności publicznej (w tym: rozbudowy zmiany sposobu użytkowania na cele usługowe)	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	Zabudowa gospodarczo-garażowa	Zabudowa produkcyjna, magazynów i składów	Siedliska rolnicze	Inne, np. posadowienie reklam, obiektów tymczasowych, wiat, budowy miejsc parkingowych, zjazdów itp.	Dec uchylone, bez rozpatrzenia, wnioski wycofane	
2014	27	6	8	0	3	0	9	0	53
2015	26	11	7	4	1	0	6	9	64
2016	35	7	6	7	1	0	9	4	69
2017	52	5	5	8	2	1	2	5	80
do 03.04. 2018r.	8	4	1	1	1	0	0	1	16
Razem	148	33	27	20	8	1	26	19	282

Na potrzeby sporządzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wydawane decyzje w podziale na obręby ewidencyjne celem ustalenia obszarów miasta, gdzie tych decyzji wydawanych jest najwięcej. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż najwięcej decyzji w badanym okresie wydano w obszarze obrębów 06 i 07 – ponad 50 sztuk, ponadto dużą ilość decyzji wydawanych jest również w obrębach nr 9, 10 i 11 – jest to ponad 30 sztuk. Wynika z tego, iż z obszarów, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, największy ruch inwestycyjny występuje w zachodniej (obszar w dużej mierze zainwestowany) oraz w południowo – zachodniej części miasta (obszary przeznaczone w studium pod tereny rozwojowe o różnej funkcji). Zasadne byłoby, aby oprócz planów w trakcie realizacji (przede wszystkim mpzp p.n. „Plebanka” – obręby 9 i 10 oraz mpzp dla śródmieścia – obręb 11) w pierwszej kolejności podjąć prace planistyczne dla obrębu nr 7, gdzie konieczne jest szybko ustalenie przeznaczenia terenów, zgodnego z dokumentem studium. Działanie to jest niezbędne dla utrzymania polityki przestrzennej miasta – wydawane na tym terenie decyzje warunków zabudowy niezgodne z dyspozycjami studium mogą skutkować poważnymi konsekwencjami m. in. lokalizacją zabudowy mieszkaniowej w terenach przewidzianych pod tereny usługowo – produkcyjne. Sytuacja ta zdarzyła się w obszarze obrębu 10, gdzie dotychczasowe studium ustalało tereny dla lokalizacji Kościerskiej Strefy Aktywności Gospodarczej zaś parcie inwestycyjne poszczególnych inwestorów wymusiło poprzez liczne decyzje warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej zmianę polityki przestrzennej miasta oraz zmianę przeznaczenia terenów inwestycyjnych z funkcji usługowo – produkcyjnej na funkcje mieszkaniową z dopuszczeniem usług. Poniższa tabela oraz kartogram przedstawiają zestawienie ilościowe decyzji warunków zabudowy w podziale na poszczególne obręby miasta.

Tabl. 4 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2014-2018 (do 3 kwietnia 2018r.) w podziale na obręby geodezyjne.

Rok	obręb									Dec uchylone, bez rozpatrzenia, wnioski wycofane	Razem
	04	05	06	07	08	09	10	11	pozostałe		
2014	5	6	10	11	1	3	7	9	1	0	53
2015	3	2	17	14	3	4	6	6	0	9	64
2016	2	3	9	18	1	12	10	9	1	4	69
2017	4	11	15	12	2	11	13	5	2	5	80
do 03.04. 2018r.	1	1	3	3	1	3	2	1	0	1	16
Razem:	15	23	54	58	8	33	38	30	4	19	282



Ryc. 1 Liczba wydawanych decyzji warunków zabudowy w latach 2014-2018 (do 03.04) w podziale na obręby – SCHEMAT

Przeanalizowano również przełożenie wydawanych decyzji warunków zabudowy na ilość wydanych pozwoleń na budowę zarówno w odniesieniu do funkcji jak i obszaru wydawanych pozwoleń na budowę:

Tabl. 5 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w okresie sierpień 2014r. - kwiecień 2018r. wg lokalizacji (w kolumnach z numerem obrębu wyszczególniono ilość pozwoleń na budowę, rozbudowę, przebudowę budynków oraz zmianę użytkowania – pozostałe działania inwestycyjne wyszczególniono w tabeli innej).

Rok	obwód												Razem	Pozwolenia na budowę wydane dla Miasta Kościerzyna oraz firmy KOS-	
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	inne			

														EKO (sieci wod-kan)
2014	3	2	3	1	8	15	5	0	11	2	4	46	100	11
2015	3	1	3	3	15	22	10	3	11	10	8	61	150	14
2016	1	4	7	3	6	20	12	5	9	11	2	58	138	21
2017	1	0	5	1	7	10	3	0	7	1	3	38	76	Brak danych
do 18.07. 2018r.	1	1	7	0	1	18	5	0	3	2	1	20	59	Brak danych
Razem:	9	8	25	8	37	85	35	8	41	26	18	223	523	

W mieście Kościerzyna ruch inwestycyjny jest znaczny. Inwestowanie odbywa się zarówno na podstawie obowiązujących planów miejscowych jak i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy przy czym uchwalane plany miejscowe ograniczają ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy co świadczy o trafnym wyznaczaniu obszarów miasta, dla których opracowanie i uchwalenie planu miejscowego jest konieczne.

Z powyższego zestawienia wynika, iż największy ruch budowlany ma miejsce w obrębie nr 06. Dla znacznego obszaru tego obrębu inwestowanie odbywa się w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Należy rozważyć przystąpienie do opracowania planu miejscowego dla pozostałej części obrębu.

Ponadto znaczny ruch inwestycyjny występuje w obrębie nr 05 (głównie w obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy) i 07 (obręb posiada nieliczne plany miejscowe o niewielkiej powierzchni) – w związku z powyższym należy rozważyć sporządzenie planu miejscowego w obszarze obrębu 07 (nowe tereny inwestycyjne przewidziane w dokumencie studium na różne funkcje) w celu uporządkowania zainwestowania w tym obszarze miasta.

Miasto Kościerzyna sukcesywnie podejmuje działania inwestycyjne, które wiążą się głównie z rozbudową sieci wodno - kanalizacyjnej, rozbudową i termomodernizacją miejskich obiektów, budową i rozbudową sieci kanalizacji deszczowej oraz budową/przebudową oświetlenia drogowego. Inwestycje miejskie stanowią corocznie około 10-15% procesów inwestycyjnych toczących się w obszarze miasta.

Następstwem sprawnej polityki przestrzennej, prowadzonej przez miasto oraz sukcesywnie monitorowanej (m. in. poprzez rzetelne analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzane raz w kadencji) są podejmowane działania inwestycyjne. Oprócz sukcesywnej rozbudowy sieci wodno – kanalizacyjnej, kanalizacji deszczowej oraz inwestycji związanych z budową/modernizacją dróg gminnych jak i niezbędnymi pracami przy obiektach gminnych (m in. termomodernizacje, zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy) miasto Kościerzyna podjęło oraz przeprowadziło następujące działania:

- Wybudowanie obwodnicy miasta Kościerzyna – droga oddana do użytku 1 października 2017r. – największa inwestycja drogowa w historii powiatu kościerskiego. Inwestycja ta zmniejszyła ruch w centrum miasta oraz stała się również realną szansą dla rozwoju miasta – w szczególności funkcji produkcyjnych oraz usługowo – produkcyjnych zlokalizowanych w okolicy węzłów. Prace rozpoczęły się w 2015 roku, a zostały poprzedzone wieloma konsultacjami, a także procedurą wywłaszczeniową. Zrealizowanie obwodnicy miasta jest dużym osiągnięciem władz lokalnych powiatu kościerskiego w tym władz miasta Kościerzyna.
- Prace związane z wybudowaniem tzw drogi północnej – prowadzone sukcesywnie w oparciu o projekt dla całej drogi – droga jest szansą dla rozwoju północno zachodniej części miasta.
- „Rewitalizacja Osiedla 1000-lecia – Kartuska - szansą rozwoju całej Kościerzyny” - projekt ten realizowany będzie w latach 2018-2020. W roku 2018 rzeczowa realizacja obejmuje remonty części wspólnych w 26 budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji, należących do spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”, Wspólnot

mieszkaniowych i Miasta. Aktualnie, na dzień sporządzania analizy zmian, trwają postępowania przetargowe na wyłonienie wykonawców, podpisywanie umów oraz przekazywanie placów budów (zamówienie podzielono na części). Zakres prac został określony na podstawie indywidualnych projektów poszczególnych budynków dostosowanych do potrzeb w tym: czyszczenie i malowanie elewacji, remonty balkonów, ocieplenie elewacji i kondygnacji podziemnej, odprowadzenie wód opadowych, remonty dachów i kominów, rynien, schodów, zagospodarowanie otoczenia budynków. Ponadto w bieżącym 2018 roku wybrani zostaną wykonawcy w trybie „zaprojektuj i wybuduj” na przebudowę budynku przy ul. Osiedle 1000-lecia 1 oraz jego adaptację i rozbudowę piętra budynku, a także wyremontowanie obiektu byłej kotłowni przy ul. Kartuskiej – Planuje się w roku 2018 wykonanie dokumentacji technicznej - prace remontowo-adaptacyjne realizowane będą w 2019r. Projekt zakłada również podobny tryb i czas wyboru wykonawcy i realizacji prac dotyczących modernizacji sieci wodociągowych i sanitarnych, modernizacji i automatyzacji węzłów grupowych, modernizacji i budowy sieci ciepłowniczej, przebudowy i rozbudowy podstawowej infrastruktury drogowej wewnątrzsiedlowej, wykonania miejsc postojowych i parkingów oraz modernizacji istniejących ciągów pieszych.

- Realizacja przystani kajakowej nad jeziorem Wierzycko w ramach projektu „Pomorskie Szlaki Kajakowe – Wierzyca przez Kaszuby na Kociewie”. Zakres projektu obejmuje budowę przystani kajakowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz parkingiem i drogą dojazdową wraz ze zjazdem na działkach numer 95/7 i 95/8 obręb 10. Realizacja przedsięwzięcia przewidywana jest na 2018 rok. Obecnie trwają ponowione procedury wyboru wykonawcy tego przedsięwzięcia.
- W ramach Budżetu Obywatelskiego (edycja 2018) realizowane będą następujące przestrzenie rekreacyjne: Plac zabaw, mini siłownia przy ul. Osiedle Tysiąclecia, teren rekreacyjny dla dzieci, młodzieży i dorosłych – dz.189/5 obręb 6 (ul. Orzeszkowej/Gałczyńskiego), plac zabaw nad Jeziorem Kaplicznym.
- Trwają prace przy rewaloryzacji dworca PKP - roboty budowlano-modernizacyjne na dworcu kolejowym rozpoczęły się w IV kwartale 2017r. (umowę z wykonawcą zawarto w listopadzie). Zakres prac obejmuje m.in.: wymianę posadzek, remont ścian zewnętrznych i wewnętrznych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę stropów, wymianę i wykonanie odpowiednich instalacji. Planowany termin ich zakończenia to listopad 2018r. Obok funkcji komunikacyjnych związanych z obsługą pasażerską w budynku dworca PKP zlokalizowane zostaną funkcje kulturalne, muzealne, wystawiennicze, edukacyjne czy usługowe. Przedsięwzięcie finansowane jest ze środków własnych samorządu oraz środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020 w ramach realizacji projektu „Budowa węzła integracyjnego w Kościerzynie połączona z rewitalizacją i adaptacją dworca kolejowego oraz utworzeniem komunikacji zbiorowej w Powiecie Kościerskim”. Postęp prac jest bardzo dobry i wszystko wskazuje, że prace zakończą się w terminie. Modernizacja dworca odbywa się w ramach w/w projektu Węzła integracyjnego.
- Trwają prace nad ostateczną koncepcją węzła integracyjnego zlokalizowanego docelowo w obszarze dworca PKP – w związku z rzezonymi pracami powstała również koncepcja powiązania miasta transportem zbiorowym. Publiczna komunikacja zbiorowa obejmie po zmianach w przedmiotowym projekcie obszar miasta Kościerzyna. Na cele jej uruchomienia miasto zakupi 5 niskopodłogowych, przyjaznych dla środowiska naturalnego autobusów miejskich, które będą obsługiwać węzeł integracyjny. Procedura przetargowa została zakończona, trwa podpisywanie umowy. Zakup autobusów planowany jest na I kwartał 2019r. Transport zbiorowy ułatwi funkcjonowanie miasta.

Wszelkie działania inwestycyjne na terenie miasta poprzedzone są skrupulatnymi analizami oraz koncepcjami, które są niezbędne dla utrzymania zrównoważonego rozwoju oraz wyboru najlepszego z możliwych rozwiązań. Przygotowywane plany miejscowe w swoich zapisach mają oparcie merytoryczne. Wszelkie koncepcje na projekty dróg pozwalają na rzetelne wrysowanie ich w odpowiedniej szerokości oraz granicach w projektach planów miejscowych, co znacznie ułatwia ich późniejsze wykonanie oraz ogranicza zbędne wydatki lub umożliwia

ich zaplanowanie (konieczne wykupy terenu pod realizację dróg). Sporządzenie dokumentacji geologicznej dla realizacji powiększenia cmentarza pozwoliło na wrysowanie jego orientacyjnej lokalizacji w miejscu, gdzie faktycznie będzie on mógł powstać. Działania miasta świadczą o realnym planowaniu swoich inwestycji, obliczając koszty oraz możliwy termin realizacji.

Kolejną, ważną dla miasta inwestycją jest wypracowanie wspólnego realnego stanowiska z Gminą Kościerzyna jak i Zarządem Województwa Pomorskiego dla przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214, która docelowo winna być włączona do obwodnicy miasta, uwalniając centrum Kościerzyny od znacznie wzmożonego ruchu, który droga ta obecnie generuje. Niezbędne jest zatem opracowanie studium korytarzowego dla drogi nr 214 jako dokumentu rozpoczynającego prace nad realną zmianą przebiegu tej drogi.

4. Złożone wnioski do zmiany studium lub sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

W okresie od sporządzania poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna złożono 16 wniosków dotyczących spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego. 1 wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia terenu pod funkcję zabudowy mieszkaniowej – wniosek ten jak i parcie inwestycyjne w obszarze obrębu 10 przyczyniły się m in. do wszczęcia procedury zmiany studium. Wg uchwalonej zmiany studium teren przedmiotowych działek został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. W trakcie procedowania jest plan miejscowy pn. „Plebanka”, który uwzględnia zarówno dyspozycje przyjętej zmiany studium jak i przedmiotowy wniosek. Ponadto nie uwzględniono wniosków złożonych w procedurze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz trwających procedur sporządzania planów miejscowych, zostały one rozstrzygnięte we właściwych procedurach.

Zestawienie wniosków przedstawia Tabl. 5.

Tabl. 6 Zestawienie wniosków dotyczących zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie sierpień 2014r. - kwiecień 2018r.

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Treść wniosku	uwagi
1.	06.05.2015r.	WORMAR Sp. z o. o. ul. Kartuska 14, Łapalice, 83-300 Kartuzy	6/44 obręb 6	zmiana mpzp, dopuszczenie lokalizacji stacji paliw wraz infrastrukturą techniczną, wjazdów z ul. Kościuszki	działka położona w granicach terenu 15.U - możliwa lokalizacja stacji paliw – nie ma konieczności zmiany planu miejscowego
2.	24.07.2015r.	osoba fizyczna	22/1 obręb 10	zwiększenie powierzchni przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową	brak podstaw do zwiększenia powierzchni
3.	25.11.2015r.	osoba fizyczna	1234, 1235, 1236, 1237, obręb 6	zmiana funkcji z MN na U/UP - usługową	wg studium teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zieleni towarzyszącej, ustalenia mpzp nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium, wniosek o doprecyzowanie rodzaju planowanych usług
4.	24.11.2015r.	osoba fizyczna	6/2 obręb 08	zmiana przeznaczenia na cele zabudowy usługowej	w granicach obowiązującego mpzp
5.	21.03.2016r.	osoba fizyczna	6/2 obręb 08	zmiana planu, przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej lub mieszkaniowej	w granicach obowiązującego mpzp

6.	13.05.2016r.	osoba fizyczna	6/2 obręb 08	wniosek o zmianę planu zgodnie ze wcześniejszymi wnioskami	w granicach obowiązującego mpzp
7.	27.07.2016r.	osoba fizyczna	154 obręb 4	zmiana linii zabudowy, umożliwiająca budowę drugiego budynku na działce	w granicach obowiązującego mpzp
8.	08.09.2016r.	osoba fizyczna	tereny 10.MN 10/1.5MU w okolicy ul. Kartuskiej	likwidacja zapisów dotyczących zalesień czy zakrzewień od strony dróg, zmiana parametrów kształtowania zabudowy (zwiększenie wskaźników) uwzględnienie zjazdu z ul. Kartuskiej na dz. 193	w granicach obowiązującego mpzp
9.	07.09.2016r.	osoba fizyczna	dz. 499/7, 499/8, 177/3	zmiana parametrów kształtowania zabudowy (zwiększenie wskaźników) dopuszczenie sklepu ogólnospżywczego lub innej placówki handlowej, zmniejszenie odległości zabudowy do granicy działki lub drogi do 4-6m	w granicach obowiązującego mpzp
10.	07.09.2016r.	osoba fizyczna	teren 10/1,5MU	przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa i usługowa, zmiana parametrów kształtowania zabudowy (zwiększenie wskaźników)	w granicach obowiązującego mpzp
11.	04.10.2016r.	osoba fizyczna	6/2 obręb 08	wniosek o zmianę planu zgodnie ze wcześniejszymi wnioskami	w granicach obowiązującego mpzp
12.	12.12.2016r.	osoba fizyczna	6/2 obręb 08	chęć partycypacji w zmianie planu, wniosek o zmianę planu jak w poprzednich wnioskach	w granicach obowiązującego mpzp
13.	27.02.2017r.	osoba fizyczna	6/2 obręb 08	likwidacja pasa drogowego oznaczonego symbolem KD1 oraz linii zabudowy, dla całej działki wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterze, wjazd bezpośrednio z ul. Klasztornej	w granicach obowiązującego mpzp
14.	08.01.2018r.	osoba fizyczna	6/2 obręb 08	pytanie o zabezpieczenie środków w budżecie na cel zmiany mpzp, wniosek o zmianę jak we wcześniejszych pismach	w granicach obowiązującego mpzp
15.	10.01.2018r.	osoba fizyczna	225/18, 225/20, 282 obręb 8	zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych	Działka 225/20 położona w obszarze opracowania mpzp Plebanka – przy czym na znacznej części działki znajduje się stanowisko archeologiczne o własnej formie terenowej. Działki nr 225/18 i 282 położone poza obszarem opracowania mpzp wschodniej części miasta "Plebanka", nie jest prowadzona procedura mpzp na obszarze przedmiotowych działek – wniosek do przeanalizowania na etapie sporządzania planu miejscowego

Z analizowanych wniosków tylko jeden wniosek (z nr 15 wg powyższej tabeli) dotyczył umożliwienia lokalizacji wyższej zabudowy na działkach nr 225/18, 225/20, 282 obręb 8. Ustalenia dot. maksymalnej wysokości zabudowy zawierają decyzje o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego oraz parametry i wskaźniki ustalone w planie miejscowym. Dla działek nr 225/18 i 282 nie toczą się obecnie prace nad sporządzaniem planu miejscowego – wysokość zabudowy może określić jedynie decyzja o warunkach zabudowy. Jeżeli postulowana przez właścicieli maksymalna wysokość zabudowy nie może zostać uwzględniona w wydawanej decyzji o warunkach zabudowy należy podjąć prace nad sporządzeniem planu miejscowego, przy czym należy wziąć pod uwagę fakt, iż ustalenia planu miejscowego nie muszą spełnić życzeń inwestorów w tym zakresie. Działka 225/20 jest objęta procedurą sporządzania planu miejscowego, przy czym działka ta znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego o własnej formie terenowej z postulatem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wprowadzeniu w tym obszarze zakazu zabudowy.

Pozostałe 14 wniosków dotyczy zmiany obowiązujących planów miejscowych. 7 wniosków dotyczy 1 działki z nr 6/2 obręb 08 - zmiana planu miejscowego dla tej działki jest zasadna i należy zarezerwować środki w budżecie na ten cel. Pozostałe plany miejscowe (w obszarze których złożono wnioski) są dokumentami aktualnymi, zgodnymi z polityką przestrzenną gminy – nie zachodzi konieczność zmiany tych planów, zatem nie ma konieczności uwzględniania powyższych wniosków.

Należy pamiętać, że gmina samodzielnie kształtuje swoją politykę przestrzenną oraz przesądza o sposobach i zasadach zagospodarowania i zabudowy terenów w planach miejscowych. Nie jest zatem konieczne spełnianie wszystkich wniosków o zmianę studium czy sporządzenie planów miejscowych. Gmina zwykle ponosi największe koszty skutków uchwalenia planu miejscowego (zobowiązania dot. infrastruktury komunalnej, ew. roszczenia o odszkodowania, wykupy, zamiany gruntów), nie uwzględniając bezpośrednich kosztów sporządzania, które wprost obciążają budżet gminy. Nawet tzw. renta planistyczna rzadko pozwala na uzyskanie korzyści przewyższających poniesione lub niezbędne do poniesienia nakłady.

Nie ma zatem obowiązku pozytywnego rozpatrywania wszystkich wniosków, o ile nie jest to korzystne dla gminy, z punktu widzenia jej celów działania.

5. Rekomendacje do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W wyniku przeprowadzonej analizy ustaleń dokumentu zmiany studium, w szczególności dla nowych terenów inwestycyjnych, obowiązujących planów miejscowych – zakresu ich ustaleń, obszaru pokrycia miasta oraz ustaleniu zakresu ich aktualności a także po przeanalizowaniu funkcjonalnym oraz lokalizacyjnym wydawanych decyzji warunków zabudowy rekomenduje się:

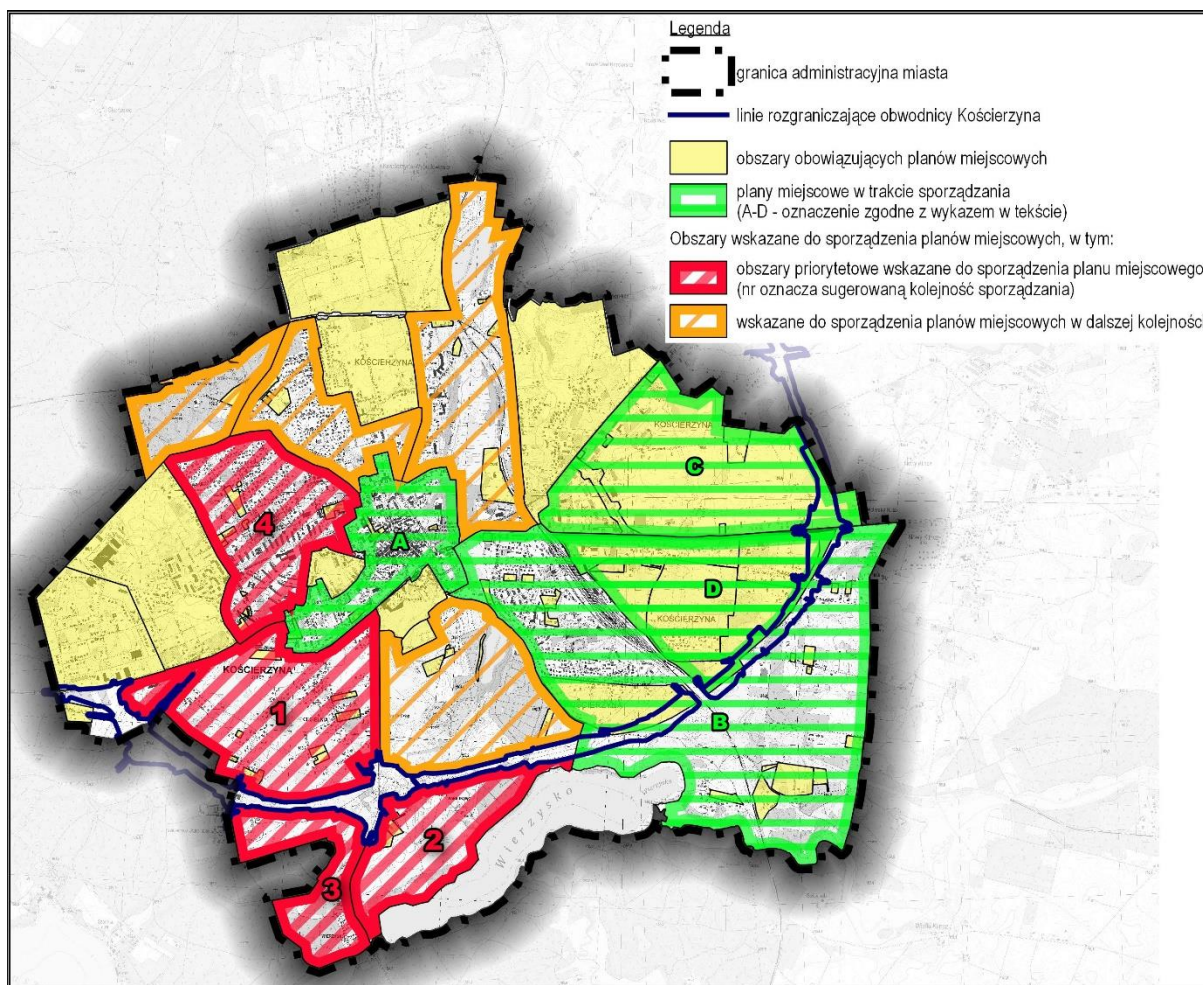
1. Możliwie szybkie uchwalenie planów miejscowych będących w trakcie opracowania – przede wszystkim mpzp pn."Plebanka" oraz mpzp „Stare Miasto” – plany te będą obejmowały znaczne obszary, na których obecnie inwestowanie odbywa się głównie w oparciu o wydawane decyzje warunków zabudowy (z wyjątkiem nielicznych fragmentów gdzie obowiązują plany miejscowe). Dla powyższych planów znacznie przedłuża się procedura planistyczna z uwagi na skomplikowaną sytuację etapu opiniowania i uzgodnień – wpięty w toku rozmów oraz projektów budowy obwodnicy (kilkukrotnie modyfikowany przebieg obwodnicy oraz dróg serwisowych – liczne zmiany zależne od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad), potem problemy z uzyskaniem ostatecznego, wiążącego stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz ilości, lokalizacji, zasięgu i zakresu ochrony stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w WEŻ. Uchwalenie tych planów mocno ograniczyłoby wydawanie decyzji warunków zabudowy oraz ustaliłoby docelowe przeznaczenie terenów zgodnie z obowiązującym dokumentem studium. Sytuacja inwestycyjno gospodarcza zmienia się dynamicznie, dlatego ważne jest ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w szczególności

na południowy – wschód od obwodnicy miasta – już teraz toczą się tam chaotyczne procesy inwestycyjne w oparciu o wydawane decyzje w-z, występują poważne problemy komunikacyjne – dojazd do poszczególnych nieruchomości oraz problemy gruntowo – wodne (zalewanie piwnic oraz podmywanie fundamentów przez wysoko zalegające wody gruntowe, przecinanie drenaży, które może wpłynąć na występowanie lokalnych podtopień) uchwalenie planu miejscowego dla tego terenu, poprzez odpowiednie ustalenia przyczyni się do poprawy tej sytuacji.

2. Przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych w południowej i południowo – zachodniej części miasta (postulowane granice planów zamieszczone na schemacie poniżej) w określonej, priorytetowej kolejności:
 - a) Teren oznaczony numerem 1 – obszar opracowania planu obejmowałby obszar pomiędzy ulicami Wojska Polskiego oraz częścią ul. Kościuszki i ul. Klasztornej a liniami rozgraniczającymi obwodnicy miasta Kościerzyna. Obszar ten obecnie jest w dużej mierze niezabudowany, z licznymi terenami inwestycyjnymi wyznaczonymi w dokumencie studium. Należy podjąć prace planistyczne na tym obszarze z uwagi na obecnie duży ruch inwestycyjny (wyrażony ilością wydawanych decyzji w-z) oraz konieczność zapewnienia odpowiednich standardów obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej dla przyszłych inwestycji. Dalsze wydawanie decyzji w-z w tym obszarze może skutkować nieodwracalną utratą ładu przestrzennego – trudną albo i niemożliwą do naprawy w przyszłości. Ponadto, w kontekście obecnie obowiązujących przepisów prawa, jedynie plan miejscowy daje możliwość wyegzekwowania polityki przestrzennej miasta wyrażonej w dokumencie studium. Należy wystrzegać się doprowadzenia do sytuacji (mającej miejsce m in. we wschodnim obszarze sporządzanego planu „Plebanka”) gdzie lokalizuje się na podstawie wydawanych decyzji w-z obiekty niezgodne z funkcją zapisaną w dokumencie studium, z uwagi na istniejące sąsiedztwo w obszarze analizowanym w decyzji – uchwalenie planu miejscowego jest obecnie jedynym narzędziem blokującym tego typu ruchy inwestycyjne.
 - b) Tereny oznaczone numerami 2 oraz 3 – zlokalizowane na południe od linii rozgraniczających obwodnicy do południowej granicy z gminą wiejską Kościerzyna i jeziora Wierzyko. W obszarach tych, przy węźle komunikacyjnym, dokument studium wyznacza znaczne powierzchniowo nowe tereny inwestycyjne dla lokalizacji funkcji usługowo – produkcyjnych – uchwalenie planu miejscowego na tych obszarach jest niezbędne w celu wyegzekwowania polityki przestrzennej gminy wyrażonej dokumentem studium. Umożliwienie w tych obszarach inwestowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (w szczególności wydawanych na budowę domów mieszkalnych – a takich decyzji w mieście jest wydawanych najwięcej) jest niebezpieczne w skutkach, gdyż docelowo może się okazać, iż chaotycznie rozlokowana zabudowa mieszkaniowa uniemożliwi wprowadzenie funkcji przewidzianych dla tej części miasta w dokumencie studium, zatem będzie to niezgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną dokumentem studium i trwale uniemożliwi lokalizację funkcji usługowo – produkcyjnych – tak ważnych dla miasta jako ośrodka subregionalnego, wskazanego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego jako potencjał dla rozwoju funkcji usługowych w tym tworzenia nowych miejsc pracy dla gmin sąsiednich i całego regionu.
 - c) Teren oznaczony numerem 4 – zainwestowany obszar miasta, gdzie wydawane są liczne decyzje zabudowy, w szczególności na rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków. Opracowanie planu miejscowego dla tego obszaru miałoby mieć cel porządkujący sytuację inwestycyjną oraz odciążałoby miasto od wydawanych licznych decyzji w-z.
3. Przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla pozostałej, nieposiadającej dotychczas planu miejscowego części miasta w celu docelowego pokrycia planami miejscowymi całego obszaru miasta oraz uporządkowania obecnej, skomplikowanej sytuacji planistycznej. Obowiązujące plany miejscowe, w szczególności opracowane przed

2008r. były sporządzane dla licznych, małych obszarów, w dużej mierze pojedynczych działek. Sporządzenie planów miejscowych dla zdecydowanie większych fragmentów miasta ułatwi korzystanie z tych dokumentów, ujednotwili i sprecyzuje sposoby zapisów, dostosuje dokumenty do obowiązujących przepisów prawa.

4. Granice planu miejscowego należy każdorazowo ustalić na podstawie analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego. Przedstawione na schemacie proponowane obszary sporządzenia planów miejscowych należy traktować jako ogólną wytyczną, konieczną do sprecyzowania w przytoczonej analizie zasadności.



W związku z trwającymi pracami dotyczącymi gminnego programu rewitalizacji oraz z uwagi na pokazane w studium wyznaczone obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji wyznaczony uchwałą nr XXVI/208/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 marca 2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Kościerzyna, należy rozważyć zasadność sporządzenia Miejscowego Planu Rewitalizacji – przeanalizować jego zasięg oraz wprowadzenie poszczególnych zapisów. Co prawda dotychczasowe prace wykazały, iż w celu realizacji poszczególnych, założonych inwestycji opracowanie takiego planu nie jest niezbędne, niemniej jednak, w przypadku zaistnienia konieczności należy podjąć działania zmierzające do uchwalenia tego dokumentu.

6. Podsumowanie i wnioski

Wnioski z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna w latach 2014-2018 są następujące:

- Wszelkie, prowadzone przez miasto działania inwestycyjne poprzedzone są skrupulatnymi analizami oraz koncepcjami, niezbędnymi dla utrzymania zrównoważonego rozwoju oraz wyboru najlepszego z możliwych rozwiązań. Przygotowywane plany miejscowe w swoich zapisach mają oparcie merytoryczne. Wszelkie analityczne dokumenty wyjściowe (m. in. badania geologiczne gruntu, analizy lokalizacyjne, koncepcje i projekty dróg i.t.p) pozwalają na rzetelne ustalenia wprowadzane do planów miejscowych. Takie działanie powoduje, iż uchwalony dokument (plan miejscowy czy też studium) jest narzędziem porządkującym przestrzeń oraz przewidującym konsekwencje zarówno przestrzenne jak i finansowe (m.in. wykupy gruntów). Podsumowując działania miasta świadczą o realnym planowaniu przestrzennym, realnym planowaniu inwestycji miejskich z uwzględnieniem realnych kosztów oraz terminów wykonywania inwestycji co w przyszłości przełoży się na dobre funkcjonowanie miasta.
- Odpowiednie działania planistyczne w tym konsekwentne planowanie inwestycji umożliwiło doprowadzenie do końca prac związanych z bardzo trudnym przedsięwzięciem, jakim była budowa obwodnicy miasta, oddana do użytku w październiku 2017 r. - jest to duże osiągnięcie władz miejskich oraz realna szansa rozwoju dla miasta. Konsekwentna polityka przestrzenna miasta umożliwi również realizację wielu ważnych inwestycji w tym: budowę węzła transportowego wraz z rozbudową transportu publicznego w mieście, rewitalizację osiedla 1000-lecia, budowę przystani kajakowej oraz sukcesywną budowę i przebudowę dróg gminnych.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna jest aktualne, nie wymaga zmian. Uchwalony uchwałą Nr LXVI/515/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r. dokument jest zgodny z aktualnymi przepisami prawa, uwzględnia wytyczne zawarte w nowym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Dla uchwalonego dokumentu studium sporządzono aktualną prognozę demograficzną oraz wymagany przepisami prawa bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zweryfikowany zasięg oraz przeznaczenie nowych terenów inwestycyjnych jest zgodne z aktualną polityką przestrzenną gminy oraz uwzględnia potrzeby inwestycyjne mieszkańców.
- Ok. 37% powierzchni miasta posiada pokrycie planami miejscowymi, największe obszarowo plany są aktualne, po uchwaleniu planów miejscowych, które są w trakcie sporządzania, pokrycie planami miejscowymi wyniesie ok. 52,6%. Na pozostałym obszarze występuje sytuacja bez planu. 12 planów miejscowych zostało wykonanych na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym - dla planów tych nie wymagano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – plany te obejmowały niewielkie obszary, w znacznej części jedna lub kilka działek – zostały w większości zrealizowane. W mieście Kościerzyna występuje znaczne rozdrobnienie planów miejscowych (są to w szczególności stare plany sporządzane na podstawie

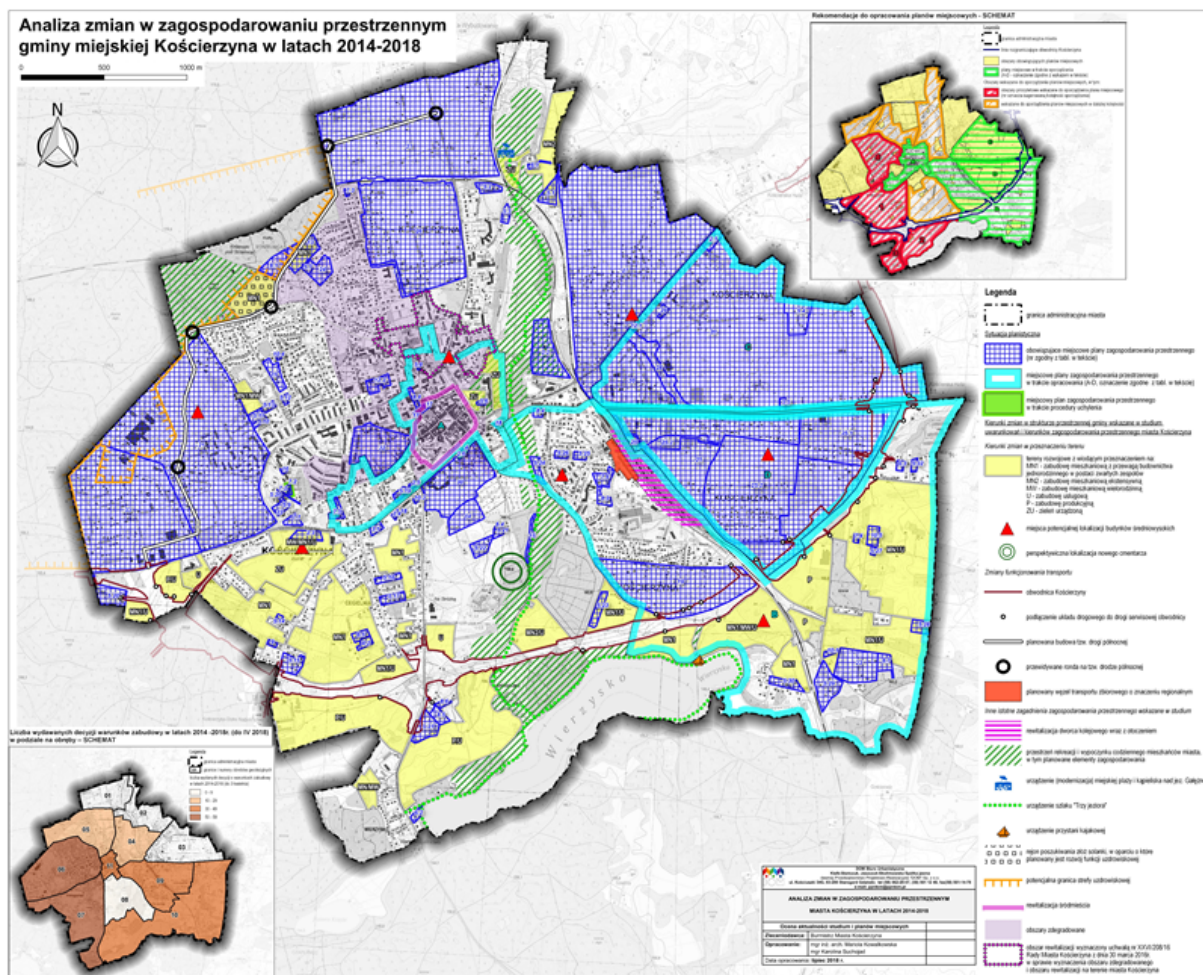
nieobowiązującej od 2003 ustawy) takie rozdrobnienie nie jest korzystne z uwagi na kształtowanie ładu przestrzennego, ponadto powoduje duże utrudnienia w korzystaniu z tych dokumentów. Część z tych planów utraci moc przy uchwaleniu planów będących w trakcie realizacji (w szczególności pn. „Plebanka” oraz „Stare Miasto”). Nie dla wszystkich obowiązujących planów miejscowych sporządzono studia wyjściowe przyrodnicze bądź pełne opracowania ekofizjograficzne, dla wszystkich opracowań wykonano prognozy oddziaływania na środowisko (jednak wcześniejsze niż opracowane przed 15.11.2008r nie spełniają w pełni aktualnych wymagań).

- W mieście Kościerzyna ruch inwestycyjny (liczony w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy, celu publicznego oraz pozwolenia na budowę) jest znaczny. Inwestowanie odbywa się zarówno na podstawie obowiązujących planów miejscowych jak i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy przy czym uchwalane plany miejscowe ograniczają ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy co świadczy o trafnym wyznaczaniu obszarów miasta, dla których opracowanie i uchwalenie planu miejscowego jest konieczne.
- W mieście, pomimo częściowego pokrycia planami miejscowymi, w dalszym ciągu wydaje się znaczną ilość decyzji o warunkach zabudowy – rocznie w przedziale 50-80 sztuk. Decyzje w większości wydawane są dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz w obszarach zainwestowanych na rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności w południowej, niezainwestowanej części miasta może okazać się tragiczne w skutkach. Chaotycznie lokalizowana zabudowa, bez odpowiedniej, uporządkowanej obsługi komunikacyjnej oraz w terenach zagrożonych lokalnymi podtopieniami z uwagi na nieuregulowaną sytuację gruntowo – wodną może przyczynić się do dużego obciążenia finansowego gminy. Już samo wydawanie decyzji generuje dla gminy duże koszty. Ponadto lokalizacja zabudowy w obszarach niezainwestowanych i nieprzeznaczonych w najbliższych latach pod zainwestowanie wymusza na gminie rozbudowę systemu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej co generuje znaczne koszty budowy jak i eksploatacji w przyszłości. W obecnej sytuacji prawnej jedyną możliwością dla ograniczenia kosztów związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz uniknięcia konsekwencji przestrzennych i finansowych wydawania decyzji dla inwestycji zlokalizowanych poza obszarami zwartej zabudowy miejskiej jest uchwalenie dla obszarów z największą presją inwestycyjną, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w obowiązującej sytuacji prawnej jedynie plan miejscowy umożliwia poprzez swoje zapisy (przeznaczenie poszczególnych terenów, zakazy i nakazy) realizację polityki przestrzennej wyrażonej dokumentem studium. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej realizowanej na podstawie decyzji w-z w terenach przewidzianych w studium dla funkcji usługowo – produkcyjnej docelowo prawdopodobnie uniemożliwi lokalizację tych funkcji. W celu zabezpieczenia tych terenów niezbędne jest podjęcie działań związanych z uchwaleniem na tych obszarach planów miejscowych. Wyznaczone w studium nowe tereny inwestycyjne usługowo – produkcyjne są ważne dla miasta jako ośrodka subregionalnego, wskazanego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego jako potencjał dla rozwoju funkcji usługowych w tym tworzenia nowych miejsc pracy dla gmin sąsiednich i całego regionu.
- Docelowo należy dążyć do 100% pokrycia obszaru miasta planami miejscowymi. W pierwszej kolejności należy objąć planami miejscowymi wyznaczone w studium nowe tereny inwestycyjne celem zagwarantowania na nich funkcji ustalonych w dokumencie studium jako wykładni polityki przestrzennej prowadzonej przez miasto Kościerzyna.
- Z uwagi na charakter złożonych w latach 2014-2018 wniosków do zmiany studium i planów miejscowych (wnioski w znacznej mierze dotyczące zmiany obowiązujących, aktualnych planów miejscowych) nie ma obowiązku pozytywnego rozpatrywania tych wniosków, o ile nie jest to korzystne dla gminy, z punktu widzenia jej celów działania. Niewielka ilość wniosków o zmianę planów miejscowych czy też zapisów dokumentu studium świadczy o

tym, iż miasto prowadzi politykę przestrzenną zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców oraz inwestorów oraz z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/516/18
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 29 sierpnia 2018 r.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miejskiej Kościerzyna w latach 2014-2018



Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Teresa Preis

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Miasta dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna” (część tekstowa i graficzna), wykonanym w czerwcu 2018 r., dotyczącym lat 2014-2018 dokonano analizy:

- 1) obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) obowiązujących planów miejscowych,
- 3) planów miejscowych będących w trakcie sporządzania,
- 4) uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych,
- 5) procentu pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi,
- 6) wydanych w badanym okresie decyzji o warunkach zabudowy pod względem ilościowym, przedmiotowym oraz lokalizacyjnym,
- 7) wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym złożonych w badanym okresie.

Po przeprowadzeniu analizy powyższych zagadnień podjęto następujące wnioski:

Wszelkie, prowadzone przez miasto działania inwestycyjne poprzedzone są skrupulatnymi analizami oraz koncepcjami, niezbędnymi dla utrzymania zrównoważonego rozwoju oraz wyboru najlepszego z możliwych rozwiązań. Przygotowywane plany miejscowe w swoich zapisach mają oparcie merytoryczne. Wszelkie analityczne dokumenty wyjściowe (m. in. badania geologiczne gruntu, analizy lokalizacyjne, koncepcje i projekty dróg itp.) pozwalają na rzetelne ustalenia wprowadzane do planów miejscowych. Takie działanie powoduje, iż uchwalony dokument (plan miejscowy czy też studium) jest narzędziem porządkującym przestrzeń oraz przewidującym konsekwencje zarówno przestrzenne jak i finansowe (m. in. wykupy gruntów). Podsumowując działania miasta świadczą o realnym planowaniu przestrzennym, realnym planowaniu inwestycji miejskich z uwzględnieniem realnych kosztów oraz terminów wykonywania inwestycji co w przyszłości przełoży się na dobre funkcjonowanie miasta.

Odpowiednie działania planistyczne w tym konsekwentne planowanie inwestycji umożliwiło doprowadzenie do końca prac związanych z bardzo trudnym przedsięwzięciem, jakim była budowa obwodnicy miasta, oddana do użytku w październiku 2017 r. - jest to duże osiągnięcie władz miejskich oraz realna szansa rozwoju dla miasta. Konsekwentna polityka przestrzenna miasta umożliwi również realizację wielu ważnych inwestycji w tym: budowę węzła transportowego wraz z rozbudową transportu publicznego w mieście, rewitalizację osiedla 1000-lecia, budowę przystani kajakowej oraz sukcesywną budowę i przebudowę dróg gminnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna jest aktualne, nie wymaga zmian.

Ok. 37% powierzchni miasta posiada pokrycie planami miejscowymi, największe obszarowo plany są aktualne, po uchwaleniu planów miejscowych, które są w trakcie sporządzania, pokrycie planami miejscowymi wyniesie ok. 52,6%. Na pozostałym obszarze występuje sytuacja bez planu. 12 planów miejscowych zostało wykonanych na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - dla planów tych nie wymagano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – plany te obejmowały niewielkie obszary, w znacznej części jedna lub kilka działek – zostały w większości zrealizowane. W mieście Kościerzyna występuje znaczne rozdrobnienie planów miejscowych (są to w szczególności stare plany sporządzane na podstawie nieobowiązującej od 2003 ustawy) takie rozdrobnienie nie jest korzystne z uwagi na kształtowanie ładu przestrzennego, ponadto powoduje duże utrudnienia w korzystaniu z tych dokumentów. Część z tych planów utraci moc przy uchwaleniu planów będących w trakcie realizacji (w szczególności pn. „Plebanka” oraz „Stare Miasto”). Nie dla wszystkich obowiązujących planów miejscowych sporządzono studia wyjściowe przyrodnicze bądź pełne opracowania ekofizjograficzne, dla wszystkich opracowań wykonano prognozy oddziaływania na środowisko (jednak wcześniejsze niż opracowane przed 15.11.2008 r. nie spełniają w pełni aktualnych wymagań).

W mieście Kościerzyna ruch inwestycyjny (liczony w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy, celu publicznego oraz pozwolenia na budowę) jest znaczny. Inwestowanie odbywa się zarówno na podstawie obowiązujących planów miejscowych jak i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy przy czym uchwalane plany miejscowe ograniczają ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy co świadczy o trafnym wyznaczeniu obszarów miasta, dla których opracowanie i uchwalenie planu miejscowego jest konieczne.

W mieście, pomimo częściowego pokrycia planami miejscowymi, w dalszym ciągu wydaje się znaczną ilość decyzji o warunkach zabudowy – rocznie w przedziale 50-80 sztuk. Decyzje w większości wydawane są dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz w obszarach zainwestowanych na rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności w południowej, niezainwestowanej części miasta może okazać się tragiczne w skutkach. Chaotycznie lokalizowana zabudowa, bez odpowiedniej, uporządkowanej obsługi komunikacyjnej oraz w terenach zagrożonych lokalnymi podtopieniami z uwagi na nieuregulowaną sytuację gruntowo – wodną może przyczynić się do dużego obciążenia finansowego gminy. Już samo wydawanie decyzji generuje dla gminy duże koszty. Ponadto lokalizacja zabudowy w obszarach niezainwestowanych i nieprzeznaczonych w najbliższych latach pod zainwestowanie wymusza na gminie rozbudowę systemu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej co generuje znaczne koszty budowy jak i eksploatacji w przyszłości. W obecnej sytuacji prawnej jedyną możliwością dla ograniczenia kosztów związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz uniknięcia konsekwencji przestrzennych i finansowych wydawania decyzji dla inwestycji zlokalizowanych poza obszarami zwartej zabudowy miejskiej jest uchwalenie dla obszarów z największą presją inwestycyjną, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w obowiązującej sytuacji prawnej jedynie plan miejscowy umożliwi poprzez swoje zapisy (przeznaczenie poszczególnych terenów, zakazy i nakazy) realizację polityki przestrzennej wyrażonej dokumentem studium. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej realizowanej na podstawie decyzji w-z w terenach przewidzianych w studium dla funkcji usługowo – produkcyjnej docelowo prawdopodobnie uniemożliwi lokalizację tych funkcji. W celu zabezpieczenia tych terenów niezbędne jest podjęcie działań związanych z uchwaleniem na tych obszarach planów miejscowych. Wyznaczone w studium nowe tereny inwestycyjne usługowo – produkcyjne są ważne dla miasta jako ośrodka subregionalnego, wskazanego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego jako potencjał dla rozwoju funkcji usługowych w tym tworzenia nowych miejsc pracy dla gmin sąsiednich i całego regionu.

Z uwagi na charakter złożonych w latach 2014-2018 wniosków do zmiany studium i planów miejscowych (wnioski w znacznej mierze dotyczące zmiany obowiązujących, aktualnych planów miejscowych) nie ma obowiązku pozytywnego rozpatrywania tych wniosków, o ile nie jest to korzystne dla gminy, z punktu widzenia jej celów działania. Niewielka ilość wniosków o zmianę planów miejscowych czy też zapisów dokumentu studium świadczy o tym, iż miasto prowadzi politykę przestrzenną zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców oraz inwestorów oraz z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Wykonana „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna” została dnia 5 czerwca 2018 r. zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).