

**UCHWAŁA NR LXIX/521/14
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 27 sierpnia 2014 r.

**w sprawie odmowy przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8 Marca oraz budynkami
zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.). **Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Przewodniczącego Rady Miasta Kościerzyna uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia się przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8 Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica, uchwalonego uchwałą Nr LXVI/512/10 Rady Miasta Kościerzyna z 3 listopada 2010 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 16 lutego 2011 r., Nr 19, poz. 449 wraz z jego zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr LXV/489/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 kwietnia 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 5 czerwca 2014 r., poz. 2063, po stwierdzeniu przez Burmistrza Miasta Kościerzyna braku zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu na podstawie przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do zmiany przedmiotowego planu.

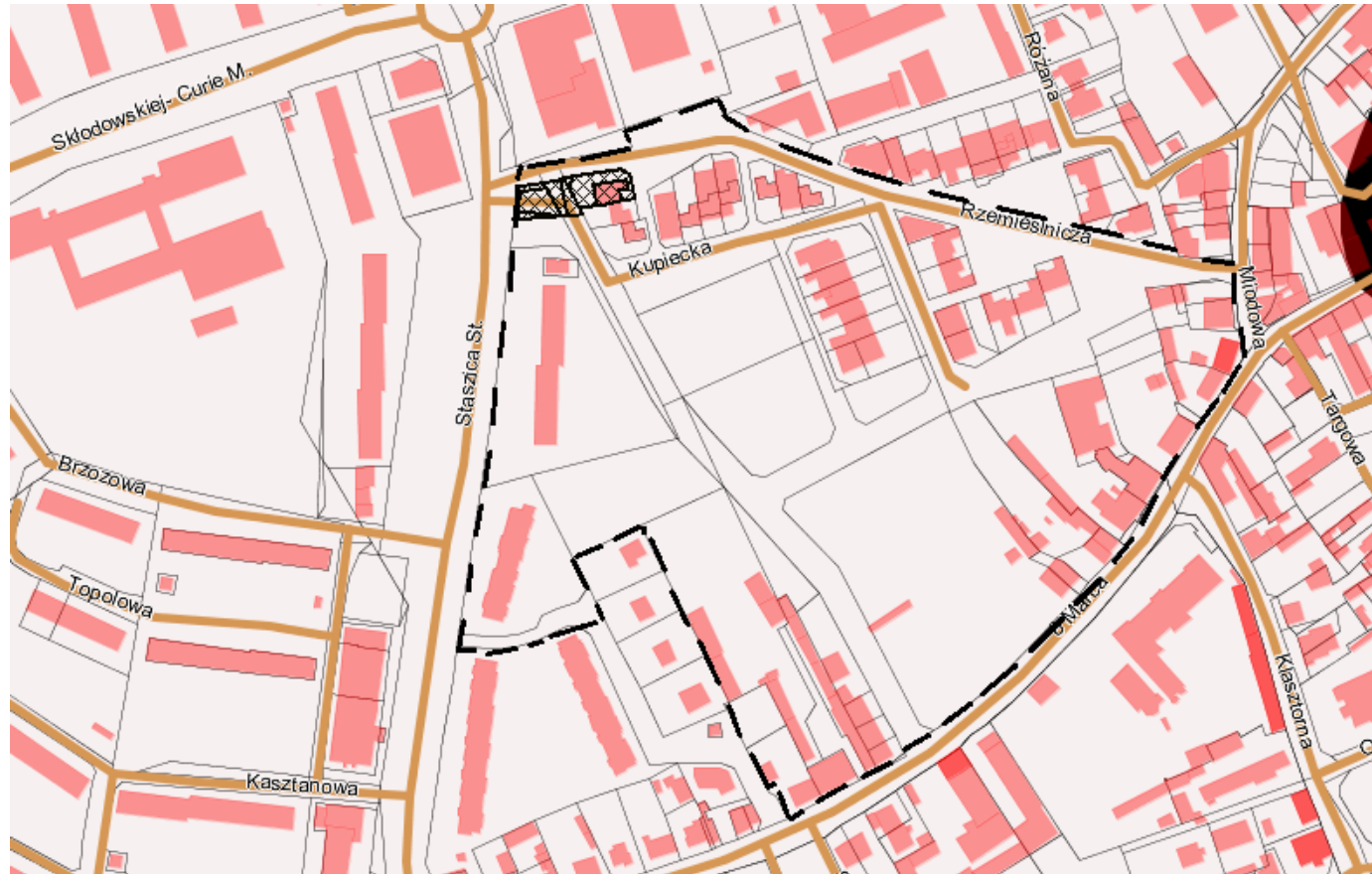
§ 2. Granice obszaru objętego wnioskiem o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w § 1, przedstawiono na załączniku graficznym nr 1, będącym integralną częścią uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Piotr Słomiński



ZAŁĄCZNIK Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Kościerzyna z dnia
w sprawie odmowy przystąpienia do
zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA:

-  OBSZAR OBJĘTY
OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM
MIEJSCOWYM
-  OBSZAR OBJĘTY
WNIOSEM O ZMIANĘ
PLANU MIEJSCOWEGO

Uzasadnienie

Dla fragmentu miasta Kościerzyna położonego w Kościerzynie pomiędzy ul. Rzemieśniczą, ul. 8 Marca, ul. Stanisława Staszica obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Po przeanalizowaniu wniosków z dnia 24 czerwca 2014 r. złożonych do Rady Miasta Kościerzyna o dokonanie zmiany przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr geodezyjnymi: 350/19, 350/50, 350/76, 417/7, 239/13, 270/20, 239/16 obręb 6 stwierdzono, iż na etapie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonego pomiędzy ul. Rzemieśniczą, 8 Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica w Kościerzynie – która została podjęta uchwałą Nr LXV/489/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 kwietnia 2014 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2063 z dnia 5 czerwca 2014 r.) ci sami wnioskodawcy dwukrotnie składali pisma podobnej treści. Nie został jednak dotrzymany przez wnioskujących ustawowy termin składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

Mimo powyższego urbaniści już na tym etapie wnikliwie rozpatrzyli przedmiotowe wnioski, jednakże nie znalazły one ich aprobaty, o czym właściciele zostali powiadomieni.

Burmistrz Miasta Kościerzyna wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Z jej ustaleń wynika, że uwaga wnioskodawców odnosi się do terenów już zainwestowanych w pierzei ulicy Rzemieśniczej. Należy podkreślić, że zabudowa wzdłuż ulicy powstała w oparciu o nieobowiązujący już plan regulacyjny uchwalony w latach 90-tych. W planie tym został zaprojektowany jednolity układ zabudowy, który został zrealizowany i obecna forma tej zabudowy pomimo nielicznych przebudów zachowała swój charakter. Jest to zabudowa mieszkaniowo-usługowa ukształtowana wokół ciągu pieszego z ukształtowanym placem. Zabudowa to trzykondygnacyjne budynki gdzie partery stanowią funkcje usługowe, a kolejne kondygnacje to funkcje mieszkalne lub rzadziej również usługi. Wszystkie budynki mają dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych. Nieliczne obiekty zostały przebudowane w stosunku do pierwotnego założenia, są to jednak stosunkowo nieingerujące mocno w ogólny charakter budynków detale (dodatkowe wejścia, schody, doświetlenia wewnątrz). Nie były natomiast poddawane przebudowie główne parametry tej zabudowy, w szczególności zaś nie zwiększano wysokości tych obiektów jak również kształtu dachów głównych brył. Te parametry mają zasadnicze znaczenie dla odbioru całego założenia w przestrzeni i otoczeniu. Jakkolwiek wokół wspomnianej zabudowy, kształtującej pierzeję ul. Rzemieśniczej znajduje się zabudowa bardzo zróżnicowana. Od budynków historycznych wzdłuż ul. 8 Marca, przez zabudowę mieszkaniowo-usługową dwu-, trzykondygnacyjną o różnych formach architektonicznych, aż po typowe budynki wielorodzinne z wielkiej płyty realizowane w latach 80-tych (o wysokości ok. 15m). Należy jednak podkreślić, że to właśnie jednolity charakter zabudowy wzdłuż ul. Rzemieśniczej jest atutem tej części miasta. Obowiązujący plan miejscowy oraz jego zmiana zostały skonstruowane w taki sposób, aby jak najpełniej zachować charakter tego miejsca zwłaszcza w odniesieniu do tych parametrów zabudowy, które determinują jego odbiór, to jest wysokość zabudowy i kształt dachu, jak również rozplanowane obiekty w rzucie. Przystępując uchwałą Nr XXXVIII/293/12 dnia 28 listopada 2012 r. do zmiany planu nie było żadnych przesłanek, aby ten stan zmienić i dopuszczać do ingerencji w podstawowe obowiązujące ustalenia dla tego terenu. Wnioski złożone w poprzedniej procedurze zmiany planu jak i złożone obecnie bezpośrednio do Rady Miasta zmierzają do bardzo silnej ingerencji w stan istniejący. Znacząca zmiana wysokości z obowiązujących 9,5m do 12m to dążenie do wprowadzenia kolejnej kondygnacji, czyli zaburzenie jednego z podstawowych parametrów zabudowy w pierzei ul. Rzemieśniczej, nadającego jej jednolity charakter. Dopuszczenie do zwiększenia wysokości doprowadzić może do niekontrolowanego podwyższania wysokości budynków w oparciu o indywidualne projekty. Spowoduje to sytuację, gdzie nie będzie już możliwości zachowania spójności tego miejsca. Rozpoznawalne w tkance miejskiej charakterystyczne miejsce, które jest dobrym przykładem architektury współczesnej z lat 90-tych zatraci swój niepowtarzalny klimat. Nie można dla doraźnych korzyści jednego czy dwóch właścicieli stworzyć możliwości nie dającej się przewidzieć zmiany charakteru tego miejsca. Z tego powodu wniosków tych nie można rozpatrywać pozytywnie i jednocześnie zachować obecnie obowiązujące ustalenia.

Zatem podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.