

**UCHWAŁA NR LXXII/530/14
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 24 września 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),

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

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Miasta Kościerzyna analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miejskiej Kościerzyna w latach 2010-2014 stwierdza się, że:

- 1) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna uchwalone uchwałą Nr LXVI/496/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia z dnia 28 maja 2014 r. jest aktualne i nie wymaga zmiany;
- 2) około 36% powierzchni miasta posiada pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi, na pozostałym obszarze występuje sytuacja bez planu;
- 3) wykonanie planów miejscowych, będących w końcowej fazie opracowania, dla dużych obszarowo fragmentów miasta („Stare Miasto” i „Plebanka”) spowoduje pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi kolejnych około 20% powierzchni miasta;
- 4) ponad połowa obowiązujących planów miejscowych jest sporządzona na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) i wymaga aktualizacji, jednakże obszary te w większości zostały już zainwestowane oraz są objęte nowymi uchwałami o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, gdzie dokonana zostanie ich aktualizacja;
- 5) zasadne było podjęcie przez Radę Miasta następujących uchwał:
 - a) Nr XLVI/322/09 z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części miasta Kościerzyna „Szydlice - Strzelnica”;
 - b) Nr XLVI/323/09 z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-północnej części miasta Kościerzyna „Gałęźne - Stadion”;
 - c) Nr XLVI/325/09 z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta „Markubowo”;
 - d) Nr XLVI/326/09 z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta „Cegielnia - Wierzysko”; których wykonanie spowoduje 100% pokrycie powierzchni miasta planami miejscowymi.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Kościerzyna” (część tekstowa i graficzna) wykonana we wrześniu 2014 r.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Piotr Słomiński

Załącznik do uchwały
Nr LXXII/...../14
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 24 września 2014 r.
w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Kościerzyna
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE



DOM sp. z o.o.

ul. Kościuszki 34G
83-200 Starogard Gdański
tel/fax (58) 562-20-57, (58) 561-14-78
www.pprdom.pl

OBIEKT	GMINA MIEJSKA KOŚCIERZYNA
OPRACOWANIE	<i>ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYNA w latach 2010-2014</i>
ZLECENIODAWCA	BURMISTRZ MIASTA KOŚCIERZYNA
OPRACOWANIE	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska (uprawnienia urbanistyczne nr 1540 wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G- 005/2002)
NUMER UMOWY	WGN.671.1.2014 z dnia 8-go lipca 2014r.
DATA	wrzesień 2014 rok

SPIS TREŚCI:	STRONA
1. Część ogólna.....	3
1.1. Cel opracowania, podstawy prawne	3
1.2. Materiały wyjściowe	4
1.3. Zawartość opracowania.....	4
2. Stan planistyczny w mieście, aktualność opracowań.....	5
2.1. Uwagi ogólne.	5
2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	6
2.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	16
3. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego	27
4. Złożone wnioski do zmiany studium lub sporządzenia bądź zmiany planu miejscowego.....	29
5. Podsumowanie.....	34

Załącznik graficzny „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2010-2014”, skala 1: 10000.

1. Część ogólna

1.1. Cel opracowania, podstawy prawne

Niniejsze opracowanie wykonano na podstawie:

- umowa nr WGN.671.1.2014 z dnia 8-go lipca 2014r. 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 (t. j. z 2012r., poz. 647 ze zm.)- **art. 32**

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.

Opracowanie jest obowiązkowo sporządzane minimum raz w kadencji, wyniki analizy powinny być przekazane Radzie Miasta.

Celem opracowania jest przedstawienie wniosków wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w stosunku do poprzedniej takiej analizy sporządzonej w trakcie trwania poprzedniej kadencji Rady Miasta (wrzesień 2010r).

Analiza dotyczyć będzie ewentualnego uwzględnienia w pracach planistycznych zebranych (w okresie od poprzedniej oceny) wniosków dotyczących zmian w obowiązujących planach miejscowych lub dotyczących sporządzenia nowych opracowań.

Opracowanie zawierać ma także ocenę aktualności dotychczasowych opracowań planistycznych i ewentualne sugestie dotyczące ich zmiany, uwzględniające aktualny stan prawny, a także przewidywane zmiany w prawie. Wyniki opracowania pozwolą także na odpowiedź, w jakim zakresie i czy w ogóle wymagana jest aktualizacja obowiązujących planów miejscowych oraz studium, uchwalonego w 2014r. Ogólnie ujmując opracowanie ma wskazać zasadność sporządzania ewentualnych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Zgodnie z zapisami ustawowymi opracowanie i wnioski z niego wynikające zostaną przedstawione Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej – organowi doradczemu Burmistrza Miasta, a następnie Radzie Miasta celem podjęcia wynikającej z oceny i analizy uchwały/ uchwał.

1.2. Materiały wyjściowe

W opracowaniu wykorzystano między innymi następujące materiały:

- 1) analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna, wrzesień 2010r, opracowana PPR „DOM” ze Starogardu Gdańskiego, jako element sporządzanej wówczas zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna
- 2) uchwała nr LXVI/513/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 listopada 2010r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- 3) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna” (uchwalone Uchwałą Nr LXVI/496/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 maja 2014r.), opracowane przez PPR „DOM” ze Starogardu Gdańskiego
- 4) obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe w trakcie sporządzania – materiały własne Urzędu Miasta w Kościerzynie oraz opublikowane plany wg Dzienników Urzędowych Woj. Pomorskiego i Woj. Gdańskiego w latach 1995 – 2014
- 5) uchwały Rady Miasta Kościerzyna w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (2011-2013)
- 6) uchwały Rady Miasta Kościerzyna w sprawie przystąpienia do uchylecia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (2014)
- 7) wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dot. obszaru miasta w okresie czerwiec 2010- czerwiec 2014- rejestr wydanych decyzji
- 8) wykaz wniesionych wniosków dotyczących zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w okresie od października 2010r. wraz z treścią tych wniosków oraz odpowiedziami Burmistrza Miasta Kościerzyna (30 sztuk wniosków)

1.3. Zawartość opracowania

Część tekstowa zawiera:

- 1) analizę wydanych w badanym okresie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod względem ilościowym i przedmiotowym;
- 2) analizę wydanych, przez Starostwo Powiatowe w Kościerzynie, w badanym okresie decyzji o pozwoleniu na budowę pod względem ilościowym i przedmiotowym,
- 3) zestawienie wraz z analizą obowiązujących planów miejscowych,
- 4) zestawienie wraz z analizą planów miejscowych będących w trakcie sporządzania,

- 5) zestawienie wraz z analizą uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych,
- 6) procent pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi,
- 7) zestawienie wraz z analizą uchwał w sprawie uchylecia planów miejscowych,
- 8) zestawienie i analizę wniosków w zakresie zagospodarowania przestrzennego złożonych w badanym okresie – 30 szt.
- 9) analizę obowiązującego studium pod kątem terenów wskazywanych do zmiany przeznaczenia terenu oraz innych inwestycji planowanych do realizacji w przestrzeni miasta,

Część graficzna zawiera:

- 1) 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.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do **zadań własnych gminy** (art. 3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a główne instrumenty tej polityki to właśnie analizowane dokumenty – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (akt kierownictwa wewnętrznego- nie jest prawem miejscowym) i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego(akty prawa miejscowego).

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych (studium, plany miejscowe) dokonuje się na podstawie uchwał Rady Miasta podejmowanych przez nie z własnej inicjatywy bądź na wniosek Burmistrza Miasta. Wnioskować o zmianę gminnych dokumentów planistycznych poza Radą oraz samym Burmistrem mogą zatem także inne podmioty, ich wnioski nie mają jednak charakteru wszczynających procedurę legislacyjną, a jedynie przedstawiają intencję autorów i dopiero po ich uwzględnieniu przez Burmistrza oraz sporządzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego i stopnia zgodności z obowiązującym dokumentem studium (art. 14 ust. 5 ustawy) mogą być podstawą podjęcia odpowiedniej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany.

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

Zmiana w obowiązujących dokumentach planistycznych może być także uwarunkowana zmianami przepisów prawa – wg 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.

Istotną przesłanką do aktualizacji dokumentów planistycznych, zwłaszcza dokumentu studium może być także uchwalenie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa, bądź strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa. Obecnie pierwszy z tych dokumentów jest w trakcie aktualizacji, zaś aktualna strategia rozwoju województwa (2020) została uwzględniona w obowiązującym studium dla miasta (2014).

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 zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa”

Szereg zapisanych zasad i kierunków kształtowania sieci osadniczej w planie województwa ma charakter **ustaleń**, zobowiązujących miasta i gminy do uwzględnienia ich we własnych dokumentach studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Po uchwaleniu nowego dokumentu planu województwa niezbędna będzie weryfikacja ustaleń obowiązującego studium miasta (2014), w szczególności w zakresie zadań celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zmiana planów miejscowych lub konieczność czy potrzeba sporządzania nowych opracowań mogą wynikać z samego dokumentu studium, o ile zawiera ono dyspozycje w tym zakresie.

Dotychczas Rada Miasta Kościerzyna nie uchwaliła wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych o którym mowa w art. 32. 1 ustawy. Jedynie w pierwszej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna (2007) zawarty był wieloletni program sporządzania planów miejscowych, który przewidywał uchwalenie do roku 2009 pięciu planów miejscowych dla dużych fragmentów miasta. Założeń tych nie zrealizowano w całości, przystąpiono jedynie do opracowania planów miejscowych pokrywających sumarycznie obszar całego miasta.

Zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie jak i prowadzenie polityki przestrzennej gminy jest jej zadaniem własnym, wykonywanym samodzielnie, zatem o potrzebie czy konieczności zmian dokumentów planistycznych gmina decyduje samodzielnie.

2.2. 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 Burmistrza Miasta w poszczególnych dziedzinach.

I edycja studium dla miasta Kościerzyna została sporządzona w latach 2001-2002 na podstawie wówczas obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 07 lipca 1994r., zatem zdecydowanie odmiennej sytuacji prawnej w stosunku do dnia dzisiejszego. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Kościerzyna sporządzono w latach 2006-2007r., uchwalone uchwałą Nr VI/ 52/ 07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 lutego 2007r. Zmiana/aktualizacja w dokumencie Studium wynikała głównie z potrzeb skoordynowania prac planistycznych związanych z nowymi planami miejscowymi (na skutek wymogu zgodności ze studium konieczne było wprowadzenie zmian). W efekcie część opracowania – uwarunkowania została jedynie w niewielkim zakresie zmieniona, dostosowana do nowych wymogów prawnych. II część opracowania Kierunki rozwoju została opracowana z uwzględnieniem strategii rozwoju miasta i Planu rozwoju lokalnego z 2005r. oraz w nawiązaniu do nowych wymogów prawnych - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

W okresie opracowania studium znaczna część przestrzeni miasta posiadała już pokrycie planami miejscowymi, w tym również planami o znacznej powierzchni: Kościerzyna Zachód, Kościerzyna Plebanka, czy Kościerzyna Trójkąt przemysłowy. Przeznaczenie ustalone w tych planach zostało wpisane w politykę przestrzenną miasta, a dla pozostałej części zaprojektowano główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej odzwierciedlające dotychczasowe trendy rozwojowe miasta. Zgodnie z ustaleniami studium sporządzono kolejne plany miejscowe dla dużych fragmentów miasta: osiedle Tysiąclecia II, osiedle „Za torami”, teren pomiędzy ul. Drogowców, trakcją kolejową i pn. granicą miasta. Projekt studium nie został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, ani nie sporządzono do jego ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko, gdyż nie istniały wówczas takie wymagania.

Obowiązujące wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna wymagało aktualizacji i Rada Miasta Kościerzyna podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania jego zmiany (uchwała Nr XLV/312/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 maja 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna).

Obecnie obowiązujący dokument studium sporządzany był w latach 2010-2014 i ostatecznie przyjęty przez Radę Miasta Kościerzyna uchwałą Nr LXVI/496/14 z dnia 28 maja 2014r.

W studium sformułowano:

- zasady ochrony i kształtowania cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- wytyczono tereny pod nową zabudowę,
 - określono obszary problemowe, przeznaczone do specjalistycznych opracowań, dalszych analiz przestrzennych,
- z uwzględnieniem przede wszystkim: Strategii rozwoju miasta z 2008 r., Planu rozwoju lokalnego z 2005r. i ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego z 2009r. i strategii rozwoju województwa 2020, w nawiązaniu do wymogów prawnych stawianych dokumentom studium, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

W zakresie głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta wyróżnia się generalne typy obszarów:

1. obszar istniejącego zainwestowania miejskiego wraz z kontynuacją istniejących funkcji w sąsiedztwie,
2. obszary zdecydowanego przeznaczenia terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
3. nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w studium,
4. obszar wzmocnienia osnowy ekologicznej miasta.

Dla poszczególnych terenów określono w polityce przestrzennej miasta lokalne kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

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,
- P/U – zabudowa produkcyjno-usługowa,
- ZU – tereny zieleni urządzonej,

Docelową strukturę przestrzenną i podział terenu na różne funkcje określą plany miejscowe sporządzone 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.

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański*

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	ZU	6,77	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej (budynek usługowy – gastronomia, sanitariaty publiczne, urządzenia rekreacji, itp.)
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 30 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 zabudowy towarzyszącej (budynek usługowy – gastronomia, sanitariaty publiczne, urządzenia rekreacji, itp.), w zachodniej części zaś przeznaczony głównie dla lokalizacji funkcji wzmacniających ośrodek usługowy – dopuszcza się zabudowę o różnych funkcjach usługowych, w tym usługi publiczne oraz komercyjne wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną
05	P/U	5,95	teren w trzech 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	14,16	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 130 działek budowlanych
08	MN1	22,72	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 200 działek budowlanych
09	MN1	5,99	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 50 działek budowlanych

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański*

10	MN1	1,19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna – około 10 działek budowlanych
11	MN1/U	3,48	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	14,12	teren lokalizacji różnorodnych działalności inwestycyjnych, zabudowa usługowa różnych branż, a także zabudowa produkcyjna, magazyny i składy
13	ZU	8,88	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej (budynek usługowy – gastronomia, sanitariaty publiczne, urządzenia rekreacji, itp.)
14	MN2/U	19,72	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym – warsztaty rzemieślnicze, sklepy , hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 30% działek z usługami lub usługowych)
15	MN1/U	5,10	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	22,17	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m ²), usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej
17	MN1/U	16,42	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	32,76	teren w dwóch fragmentach 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	19,73	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi związane z domem mieszkalnym (około 110 działek) – warsztaty rzemieślnicze, sklepy , hurtownie, itp.; dopuszcza się także samodzielne funkcjonowanie usług (około 20% działek z usługami lub usługowych)

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY MIEJSKIEJ KOŚCIERZYNA**

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański*

20	MN1/MW	1,90	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m ²)
21	U	1,75	Zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych (planowana Komenda Policji); dopuszczalna zabudowa usługowa różnych branż, w tym także o charakterze komercyjnym
22.	U	4,39	Zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych, w szczególności handlu – hurtownie, biurowce, itp.
23	MN1/MW	2,56	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna (działki budowlane 700-1000m ²)
Razem:		227,61	

* nr terenu i funkcja terenów zgodne z opisem terenu na załączniku graficznym skala 1:10 000

W Studium wyznaczono 5 grup obszarów problemowych wymagających szczegółowych, specjalistycznych analiz przestrzennych.

Wyróżnione obszary problemowe to:

1) Rewitalizacja dworca kolejowego wraz z jego otoczeniem – to obszar predysponowany do zintegrowania transportu kolejowego z systemem transportu komunikacji autobusowej regionalnej jak i miejskiej, stworzenia tzw. węzła integracji transportu zbiorowego. Budynek dworca kolejowego planowany jest do rewaloryzacji i adaptacji na nowe funkcje. Dla poprawności funkcjonowania obszaru zasadnym byłoby przeniesienie dworca autobusowego wraz z zapleczem w rejon istniejącego dworca kolejowego, w celu wykreowania nowoczesnego węzła przesiadkowego o znaczeniu regionalnym. W ramach zagospodarowania tego obszaru planowana jest również budowa kładki z poziomu dworca kolejowego prowadząca bezpośrednio do Skansenu „Parowozownia Kościerzyna” (Muzeum Kolejnictwa). Powstanie tego węzła integracji transportu zbiorowego jest uwarunkowane współdziałaniem różnych podmiotów, przede wszystkim samorządu lokalnego, zarządcy terenów kolejowych oraz organizatorów transportu autobusowego.

Obszar problemowy wskazany w studium jest zgodny z listą projektów kwalifikujących się do współfinansowania w ramach inicjatywy JESSICA (załącznik do uchwały Nr XXXIII/261/12 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przyjęcia „Zintegrowanego Planu Zrównoważonego Rozwoju Miasta Kościerzyna na lata 2012-2015”)

2) przestrzeń rekreacji i wypoczynku codziennego mieszkańców miasta – Kościerski Park Kultury, obszar ten obejmuje tereny położone w dolinie rzeki Bibrowa - główny ciąg ekologiczny miasta; od jez. Gałęźne z przyległymi terenami na północy miasta, poprzez tereny zieleni urządzonej (stadion, tereny przed i za urzędami miasta i starostwa powiatowego) i jezioro Kapliczne z otoczeniem, aż po jez. Wierzysko z przyległymi terenami na południu miasta. Celem aktywizacji inwestycyjnej tego obszaru jest stworzenie miejsca rozwoju aktywnego

wypoczynku mieszkańców miasta i gminy. Ma to być zwłaszcza wypoczynek i rekreacja o charakterze codziennym dla dzieci i młodzieży, a także dla osób starszych. Z głównych elementów zagospodarowania planowane jest w tym obszarze zlokalizowanie między innymi:

- urządzenie (modernizacja) miejskiej plaży i kąpieliska nad jez. Gałęźne,
- urządzenie szlaku pieszego i ścieżki rowerowej „Trzy jeziora”,
- urządzenie bezpiecznego przekroczenia obwodnicy miasta,
- urządzenie przystani kajakowej nad jez. Wierzysko (rozważane są lokalizacje alternatywne),
- ważne miejsca w kreowaniu przestrzeni ogólnodostępnych, między innymi tereny stadionu czy teren w obrębie pomnika Józefa Wybickiego

W ramach Kościerskiego Parku Kultury planowana jest organizacja takich imprez jak: widowiska i przedstawienia teatralne, koncerty, kino plenerowe, teatr pod chmurką, widowiska muzyczne, festyny, wystawy, spotkania edukacyjne i rozrywkowe, wieczornice, konkursy plastyczne, konkursy fotograficzne, imprezy i zawody sportowe. Organizacji takich imprez sprzyjać ma także planowana zabudowa usługowa w zachodniej części terenu 04.ZU. Może to być także miejsce masowych imprez plenerowych dla mieszkańców miasta, a także całego regionu kaszubskiego. Zagospodarowanie tej strefy przewiduje się z dużym udziałem terenów zieleni. Zabudowa i zainwestowanie powinny być lokalizowane poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi. Problemem lokalizacji zainwestowania w tym rejonie są trudne warunki geotechniczne dla zabudowy. Przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu. Barię przekształceń jest również stan prawny gruntów (w przewadze własność prywatna). Lokalizację zabudowy i zagospodarowania terenu powinna określić całościowa koncepcja zagospodarowania terenu, która wskaże kierunek przekształceń terenu i określi miejsca lokalizacji zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu w poszczególnych częściach obszaru.

W ramach realizacji tego zagadnienia przestrzennego przeprowadzono dwa konkursy urbanistyczno-architektoniczne:

- konkurs studialny na opracowanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zagospodarowania terenu Wzgórza Grodowego w Kościerzynie,
- konkurs na opracowanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zagospodarowania terenu wokół pomnika J. Wybickiego w Kościerzynie,

których efekt przyniósł miastu wiele ciekawych pomysłów na nowatorskie rozwiązania przestrzenne ważnych przestrzeni publicznych. Jest to bardzo dobry kierunek poszukiwania pomysłów na zagospodarowanie terenów.

- 3) rozważane warianty przebiegu drogi nr 214 jako drogi krajowej - wskazane jest podjęcie wspólnych działań ze strony miasta Kościerzyna i gminy Kościerzyna w celu zabezpieczenia terenu pod budowę obejścia Kościerzyny dla dzisiejszej drogi wojewódzkiej nr 214 (odcinek Kościerzyna – Łeba).

W projekcie studium zaproponowano 4 warianty nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 214. Dwa z nich odcinkowo przebiegają na terenie miasta, a dwa wyłącznie na terenie gminy Kościerzyna. Zostały one poprowadzone częściowo po korytarzach wariantów rozpatrywanych w „Studium techniczno – ekonomiczno – środowiskowym Budowy Obwodnicy Kościerzyny w ciągu drogi krajowej nr 20

Starogard Szczeciński – Gdynia”, które finalnie odrzucono. Ostatecznie na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono dwa warianty przebiegu planowanej nowej drogi lecz z jednym, wstępnie uzgodnionym z zarządcą drogi krajowej nr 20, włączeniem się w węzeł „Wieżyca” planowanej obwodnicy miasta, tj. od strony zachodniej (bez konieczności przekraczania projektowanej obwodnicy). Wcześniej rozpatrywane włączenie po stronie wschodniej (z koniecznością budowy planowanej drogi nad lub pod projektowaną obwodnicą miasta), ze względu na trudności w przekroczeniu planowanej obwodnicy (nieuwzględnienie obiektu inżynierskiego w zamkniętym już projekcie technicznym obwodnicy miasta oraz ewentualne wysokie koszty takiego rozwiązania) zostało już na tym wstępnym okresie planowania odrzucone. Jako preferowany został wskazany wariant II.

Kierunek północ-południe drogą 214 ważny jest także jako dojazd do autostrady A1, jako wyjazd na południe Polski, poprzez drogę krajową nr 22 i węzeł „Swarożyn”. Zatem „lobbowanie” w województwie na rzecz modernizacji drogi nr 214 dotyczyć powinno także samorządów położonych na południe od miasta i gminy Kościerzyna, tj. gminy Stara Kiszewa i gminy Zblewo.

- 4) rozwój funkcji uzdrowiskowej Kościerzyny - w przyjętej w 2008 r. Strategii rozwoju społeczno gospodarczego miasta Kościerzyna na lata 2005 – 2015 wskazuje się funkcję uzdrowiskową jako jeden ze strategicznych czynników rozwojowych. Właściwości wód leczniczych (solanki) oraz lokalny klimat upatrywane są jako mocna strona i szansa miasta. Misją gminy miejskiej Kościerzyna jest: „Miasto Kościerzyna – centrum ziemi kościersko-zaborskiej o walorach uzdrowiskowych. Miasto o dobrze rozwiniętej infrastrukturze technicznej i społecznej przyjaznej dla mieszkańców i turystów”. Dotychczas na terenie miasta Kościerzyna były prowadzone badania potwierdzające występowanie zasobów wód leczniczych – solanki – jest to rejon ul. Strzelnica. Rozwój bazy lecznictwa uzdrowiskowego przewiduje się w oparciu o zasoby budynkowe i lokalowe szpitala miejskiego, zaś połączenie funkcji uzdrowiskowej z turystyczną upatruje się we współpracy z gminą Kościerzyna przy wykorzystaniu walorów turystycznych lasów obrębu geodezyjnego Rybaki (położonego przy zachodniej granicy miasta) oraz zasobów wód, np. jez. Garczyn i istniejącego tam zagospodarowania turystycznego. Na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono potencjalną granicę stref ochrony uzdrowiskowej, obejmujących na terenie miasta północno-zachodnią jego część, do planowanej drogi, tzw. północnej (do skrzyżowania z ul. Piechowskiego), wraz z aqua centrum i terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sąsiedztwie lasów w obrębie geodezyjnym Rybaki (gm. Kościerzyna), a dalej na obszarze gminy wiejskiej aż do drogi krajowej nr 20.

W obecnej sytuacji prawnej przepisy stanowiące o uzdrowiskach reguluje ustawa z dnia 28.07.2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz. 1399, ze zm.). Zgodnie z art. 35.pkt. 1 ww. ustawy „Gmina, która występuje o nadanie obszarowi statusu uzdrowiska albo statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej, jest obowiązana do uzyskania potwierdzenia właściwości leczniczych naturalnych surowców leczniczych i właściwości leczniczych klimatu w formie świadectwa.... wydanego przez jednostkę uprawnioną...”. W celu określenia możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego gmina sporządza operat uzdrowiskowy składający się z części opisowej i graficznej (zakres wymagany w części opisowej określa art. 39. pkt. 4), który następnie przedkłada ministrowi właściwemu do spraw zdrowia celem uzyskania potwierdzenia spełnienia warunków koniecznych do nadania statusu

uzdrowiska albo statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej. W przypadku rzeczywistych dążeń Kościerzyny do uzyskania statusu uzdrowiska należy wziąć pod uwagę wymagania w stosunku do obszarów ubiegających się o nadanie takiego statusu: *art. 34. 1. Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:*

- 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;*
- 2) posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;*
- 3) na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;*
- 4) spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;*
- 5) posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.*

Również w wyznaczonych na terenie uzdrowiska strefach ochronnych „A”, „B” i „C” obowiązują obostrzenia dotyczące w szczególności takich zagadnień jak ochrona środowiska, ładu przestrzennego i urbanistycznego, ochrony krajobrazu, lesistości i zieleni, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury uzdrowiskowej. Ograniczenia te dotyczą także lokalizowania terenów gospodarczych przeznaczonych pod przemysł, co w aspekcie dążeń Kościerzyny do lokalizacji Kościerskiej Strefy Przedsiębiorczości w mieście może stanowić konflikt z rozwojem funkcji uzdrowiskowej. Wydaje się, iż korzystniejszym dla miasta byłby dążenie do rozwoju funkcji rehabilitacyjnej przy wykorzystaniu istniejącej bazy (basen, szpital, otoczenie lasami), gdyż powstanie uzdrowiska wiąże się dla miasta z trudnymi do spełnienia obowiązkami przy niewielkich korzyściach z faktu funkcjonowania uzdrowiska.

W ramach realizacji tego zagadnienia przestrzennego Rada Miasta Kościerzyna przystąpiła uchwałą Nr LXII/457/14 z dnia 26 lutego 2014r. do prac związanych z uzyskaniem przez Gminę Miejską Kościerzyna statusu uzdrowiska lub statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej. Działania te wymagają współpracy z gminą wiejską Kościerzyna.

- 5) Pocztówka z Kościerzyny – etap II rewitalizacja Śródmieścia – kompleksowa przebudowa infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, wraz z podniesieniem wizerunku miasta i wzrostu jego atrakcyjności turystycznej; działania planowane są do realizacji w ramach programu Pocztówka z Kościerzyny Etap II; działania rewitalizacyjne przyczynią się także do zachowania i wyeksponowania zabytków najstarszej części miasta.

Obszar problemowy wskazany w studium jest zgodny z listą projektów kwalifikujących się do współfinansowania w ramach inicjatywy JESSICA (załącznik do Uchwały Nr XXXIII/261/12 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przyjęcia „Zintegrowanego Planu Zrównoważonego Rozwoju Miasta Kościerzyna na lata 2012-2015”).

W kierunkach rozwoju dotyczących sieci transportu w mieście Kościerzyna, jako najważniejsze zadania wskazano:

- budowę Obwodnicy Kościerzyny w ciągu drogi krajowej nr 20 Starogard Szczeciński – Gdynia wraz z trzema węzłami drogowymi: Kościerzyna Zachód, Kościerzyna Południe, Kościerzyna Wschód oraz dwoma przejazdami: w ciągu ul. Cegielnia i ul. Towarowej i wiaduktem nad linią

kolejową nr 201 (Bydgoszcz – Karsin – Czersk) wraz ze zjazdem i wjazdem na Obwodnicę

- budowę obejścia drogowego w ciągu drogi wojewódzkiej 214 (studiuwane są co najmniej dwa warianty przebiegu) w porozumieniu z gminą Kościerzyna,
- budowę tzw. drogi północnej, która ma połączyć drogę wojewódzką nr 214 z drogą krajową nr 20 w jej obecnym przebiegu wraz z budową pięciu rond usprawniających istniejące połączenia drogowe miasta
- docelową zmianę przebiegu drogi powiatowej – ul. Strzelnica, jako odciążenie obecnej drogi ruchem ciężkim, w szczególności w kierunku składowiska odpadów w Gostomiu
- wykonanie nowej drogi na granicy gminy i miasta Kościerzyna w ramach planowanego przedsięwzięcia pn. „Kościerski Park Przedsiębiorczości” na wschodzie miasta i w obrębie geodezyjnym Nowy Klincz (gm. Kościerzyna), której przebieg jest częściowo w obszarze miasta i gminy
- modernizację linii kolejowej nr 201 (odcinek Kościerzyna – Gdynia) jako element przewidziany do rewitalizacji i modernizacji pn. „Kościerski Korytarz Kolejowy”,
- zintegrowanie transportu kolejowego z systemem transportu komunikacji autobusowej regionalnej jak i miejskiej, z przeniesieniem dworca autobusowego wraz z zapleczem w rejon istniejącego dworca kolejowego, w celu wykreowania nowoczesnego węzła przesiadkowego o znaczeniu regionalnym

Część z powyższych zadań wymaga współpracy na szczeblu lokalnym z gminą sąsiednią oraz na szczeblu regionalnym z powiatem i województwem.

Rozmieszczenie przestrzenne omówionych powyżej kierunków rozwojowych miasta i zagadnień problemowych przedstawiono na załączniku graficznym do analizy w skali 1:10000.

Biorąc pod uwagę okres sporządzania studium oraz datę jego uchwalenia (29.05.2014r.) jest to dokument aktualny, niewymagający zmiany/aktualizacji.

2.3. 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 jej 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, w obszarach gdzie uchwalenie planu nie skutkuje koniecznością ponoszenia nadmiernych kosztów ich realizacji.

Obecnie w mieście obowiązuje **31** planów miejscowych, z których niektóre plany stanowią „paczki” kilku lub kilkudziesięciu małych fragmentów miasta. Są to bardzo różne opracowania, dla zróżnicowanych obszarów obejmujących np. część działki geodezyjnej aż po obszary kilkudziesięciohektarowe. Przeważają plany miejscowe sporządzone w celu wyznaczenia nowych terenów dla zabudowy. Część z obowiązujących planów miejscowych zastała już w całości lub w części „skonsumowana” tzn. planowane tereny inwestycyjne zostały zainwestowane i zabudowane zgodnie z planem – dotyczy to w szczególności niewielkich obszarowo planów miejscowych, które sporządzane były na wniosek potencjalnych inwestorów.

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 utraciła swą moc.

WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA KOŚCIERZYNA STAN NA czerwiec 2014 r.

LP.	UCHWAŁA RADY MIASTA	DZIENNIK URZĘDOWY	DOTYCZY	NR OBR.	NR DZIAŁKI	Nr na planszy graf
0.	uchwała XXVII/171/96 z dnia 4 września 1996r.	Nr 34 z dnia 26 września 1996 poz. 86	Obr 5	05	163/3	0
1.	Nr XLIV/295/98 z dnia 22 kwietnia 1998 r.	Nr 36 z dnia 25 czerwca 1998 r.	obrzeże ul. Drogowców i ul. Wojska Polskiego	03	26/9, 26/11	1.1
				04	67, 68, 69, 73, 221/1 cz.	1.2
				07	30/5 cz. 30/4	1.3

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański*

				07	159/6	1.4
				07	181/3, 177/5	1.5
				11	32/4 cz.	1.6
2.	Nr XLIV/29/99 z dnia 3 lutego 1999 r.	Nr 89 z dnia 17 sierpnia 1999 r.	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	2.1
				07	117/30, 117/29	2.2
3.	Nr XXII/185/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r.	Nr 65 z dnia 5 lipca 2000 r.	m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna dot.: części działki nr 32/4 obręb 11	11	32/4 cz.	3
4.	Nr XXII/186/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r. Nr 65 z dnia 5 lipca 2000 r.	Nr 65 z dnia 5 lipca 2000 r.	m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego poszczególnych działek jak w uchwale, zmiana do: - m. p. z. p. miasta Kościerzyna - m. p. z. p. część I obręb 01, 02, 03, 04, 05 część II obręb 06, 07 część III obręb 08, 09, 10, 11	02	62/2 cz.	4.1
				02	201/2	4.2
				02	237, 238	4.3
				03	63, 66/3	4.4
				03	100	4.5
				04	96/1	4.6
				05	22/36	4.7
				05	255/4	4.8
				05	271/6	4.9
				06	94/4	4.10
				06	113	4.12
				06	114/2 cz.	4.13
				06	155/16, 155/18	4.14
				06	1034	4.15
07	61/3	4.16				

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański*

				07	70/28	4.17
				07	95	4.18
				07	121	4.19
				07	124/2-9	4.20
				07	136/2	4.21
				07	156	4.22
				07	177/5	4.23
				07	269 cz.	4.24
				08	41	4.25
				08	55	4.26
				08	225/3 cz.	4.27
				09	32/5, 87/1, 87/4, 87/5	4.28
				09	66/1 cz., 66/2 cz., 65 cz.	4.29
				09	68 cz., 69 cz.70, cz., 71 cz.	4.30
				10	64/5	4.31
				10	68	4.32
				10	88/2 cz.	4.33
				10	121	4.34
				10	131 cz.	4.35
				10	30/1, 30/2	4.36
5.	Nr XXXI/250/2000 z dnia 20 grudnia 2000 r.	Nr 17 z dnia 26 lutego 2001 r.	m. p. z. p. miasta Kościerzyna dot.: działek przy ul.: Towarowa, Słoneczna, Markubowo, Dunikowskiego, Klasztorna, Chojnicka, Mała Kolejowa, Heykego,	02	60/2	5.1
				10	127	5.2
				10	27	5.3
				08	40/11	5.4

**Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański**

			Norwida, Piechowskiego, Hallera, Kościuszki	06	8/1, 7/1, 5/5, 14/3	5.5
				07	99/10	5.6
6.	Nr XXXII/255/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r.	Nr 33 z dnia 17 kwietnia 2001 r.	m. p. z. p. 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	6.1
				06	96, 100/5	6.2
				05	347	6.3
				10	55	6.4
				07	35/6	6.5
				09	126/3	6.6
7.	Nr XXXIV/267/200 1 z dnia 21 lutego 2001 r.	Nr 33 z dnia 17 kwietnia 2001 r.	m. p. z. p. części działek nr: 8/2, 5/12, 4/1, 1/4 obręb 6 przy ul. Piechowskiego i Hallera	06	8/2, 5/12, 4/1, 1/4	7
8.	Nr XLII/338/2001 z dnia 17 października 2001 r.	Nr 21 z dnia 5 kwietnia 2002 r.	m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna dot.: działek przy ul.: Kapliczna, Miodowa, Klasztorna, Plebanka, Dworcowa, Chojnicka, Strzelecka, Mała Kolejowa	05	159/11L	8.1
				07	99/11	8.2
				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.	m. p. z. p. 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.	m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działek przy ul.: Konopnicka, Piechowskiego, Wejhera, Przemysłowa, Towarowa, Osiedle Za Lasem, Plebanka	06	95/6-95/9	10.1
				10	80/4	10.2
				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.	m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna dot.: terenu działek nr 1012-1021, 1042-	06	1012-1021, 1042-1105, 1109-1128, 150/7, 150/8	11

**Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański**

			1105, 1109-1128, 150/7 oraz 150/8 obręb 6 przy ul. Tetmajera			
12.	Nr V/33/2003 z dnia 19 lutego 2003 r.	Nr 103 z dnia 3 września 2003, poz. 1841	m. p. z. p. terenu działki nr 171/18 obręb 3 i działki nr 412/2 obręb 6	03 06	171/18; 412/2	12
13.	Nr XII/71/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r.	Nr 10 z dnia 26 stycznia 2004 r.	m. p. z. p. 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.	m. p. z. p. 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.	m. p. z. p. terenu ogrodu działkowego na działce nr 215/6 obręb 8 przy ul. Markubowo	08	215/6	15
16.	Nr XXIX/205/04 Nr XXIX/206/04 Nr XXIX/207/04 Nr XXIX/208/04 z dnia 29 września 2004 r.	Nr 25 z dnia 18 marca 2005 r.	m. p. z. p. działki nr: - 104/15 – ul. Szydlice	06	104/15	16.1
			- 222/1 i 225/9 – ul. Miodowa	11	222/1, 225/9	16.2
			- 89/3 – ul. Dworcowa - 16 – ul. Towarowa	04	89/3	16.3
17.	Nr XXXI/225/04 z dnia 8 grudnia 2004 r.	Nr 29 z dnia 29 marca 2005 r.	m. p. z. p. – osiedle „Plebanka”	09 i 10		17
18.	Nr XXXIV/243/05 z dnia 23 lutego 2005 r. wraz ze zmianą (korekta ustaleń tekstowych) nr LXIII/471/14 z dnia 28 marca 2014r	Nr 80 z dnia 23 sierpnia 2005 r. zmiana: poz. 1727 z dnia 28 kwietnia 2014r.	m. p. z. p. – „Trójkąt Przemysłowy”	03		18
19.	Nr XXXIV/244/05 z dnia 23 lutego 2005 r.	Nr 80 z dnia 23 sierpnia 2005 r.	m. p. z. p. – „Kościerzyna – Zachód”	06		19
20.	Nr VI/42/07 z dnia 28 lutego 2007 r.	Nr 97 z dnia 18 maja 2007 r., poz. 1528	m. p. z. p. części II osiedla „Kościerzyna – Zachód”	06		20.1
	Nr LXI/477/10 z	w toku	zmiana m. p. z. p.	06	zmiana całego	20.2

**Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański**

	dnia 25 sierpnia 2010r.		części II osiedla „Kościerzyna – Zachód”		planu w części tekstowej w zakresie zasad podziałów nieruchomości	
21.	Nr XXXIII/214/08 z dnia 25 czerwca 2008 r.	Nr 89 z dnia 11 sierpnia 2008 r., poz. 2305	m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna w części dotyczącej działki nr 94/11 obręb 6 w rejonie ul. Skłodowskiej	06	94/11	21
22.	Nr XXXIII/215/08 z dnia 25 czerwca 2008 r.	Nr 89 z dnia 11 sierpnia 2008 r., poz. 2306	m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna dot. działki nr 80/2 obręb 10 przy ul. Plebanka	10	80/2	22
23.	Nr XXXIII/216/08 z dnia 25 czerwca 2008 r.	Nr 89 z dnia 11 sierpnia 2008 r., poz. 2307	m. p. z. p. fragmentu miasta Kościerzyna terenów w rejonie ul. Bolduana	05	22/41	23
24.	Nr XXXIX/253/08 z dnia 10 grudnia 2008 r.	Nr 34 z dnia 9 marca 2009 r., poz. 633	m. p. z. p. terenu położonego we wschodniej części miasta między torami a ulicą Przemysłową, osiedle „Za torami”	09 i 10		24
25.	Nr XXXIX/254/08 z dnia 10 grudnia 2008 r.	Nr 31 z dnia 3 marca 2009 r., poz. 605	zmiana m. p. z. p. osiedla „Tysiąclecia II” położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr L. Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ul. Marchewicza	05		25
26.	Nr LV/431/10 z dnia 31 marca 2010 r.	Nr 69 z dnia 11 maja 2010 r., poz. 1120	m. p. z. p. obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ul. Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna	02 i 04		26
27.	Nr LII/396/09 z dnia 16 grudnia 2009 r.	Nr 38 z dnia 19 marca 2010 r. poz. 623	Zmiana m.p.z.p. „Trójkał Przemysłowy” w cz. dot. ul. Budowlanych	03		27.1

**Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański**

	Nr LII/397/09 z dnia 16 grudnia 2009 r.	Nr 38 z dnia 19 marca 2010 r. poz. 622	Zmiana m.p.z.p. „Trójkąt Przemysłowy” w cz. dot. dz. nr 172/48 obr. 3 przy ul. Drogowców			27.2
	Nr LII/398/09 z dnia 16 grudnia 2009 r.	Nr 37 z dnia 17 marca 2010 r. poz. 618	Zmiana m.p.z.p. „Kościerzyna Zachód” w cz. dot. obszaru ozn. Symbolem: 01 i 02, 04-MN, 05-MN, 21-MN, 01-KX, 22-U, 14-UZ	06		27.3
	Nr LII/399/09 z dnia 16 grudnia 2009 r.	Nr 38 z dnia 19 marca 2010 r. poz. 621	Zmiana m.p.z.p. „Kościerzyna Zachód” w cz. dot. dz. nr: 14/78, 14/79, 14/80, 14/81 i cz. dz. nr 14/43 obr. 3 przy ul. Piechowskiego i ul. Hallera			27.4
28.	Nr XLVII/341/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r.	Nr 132 z dnia 29 września 2009 r. poz. 2496	m. p. z. p. terenu położonego pomiędzy ul.: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie	08 i 11		28
29.	Nr LXVI/512/10 z 3 listopada 2010 r. wraz ze zmianą Nr LXV/489/14 z dnia 30 kwietnia 2014 r.	Nr 19 z 19 lutego 2011 poz. 449 oraz z dnia 5 czerwca 2014r. poz. 2063	m.p.z.p. terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8 Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica	06		29
30.	Nr LXVI/511/10 z dnia 3 listopada 2010 r.	Nr 17 z dnia 11 lutego 2011 r. poz. 426	m.p.z.p. terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni, oraz granicami miasta	01		30
31	NR X/66/11 z dnia 25 maja 2011 r.	Nr 100 z 17 sierpnia 2011, poz. 1999	zmiana w miejscowym planie zagospodarowania	10		31

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański*

			przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysłową, osiedle „Za torami”			
--	--	--	--	--	--	--

Analiza wielkości powierzchni obowiązujących planów miejscowych w mieście Kościerzyna wskazuje, iż obecnie około **36% powierzchni miasta** posiada pokrycie obowiązującymi planami.

Obowiązujące plany miejscowe ujęte w powyższej tabeli sporządzone były w różnych latach, wg dwóch różnych uregulowań prawnych: wg ustawy z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i od 11 lipca 2003r wg ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Niektóre stare plany miejscowe stanowią wręcz zmiany do obowiązującego wówczas miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna (opracowanie w skali 1:10000). Mają zatem zróżnicowany zakres ustaleń oraz bardzo różną formę części graficznej- rysunków planu. Na ogół są wykonane w skalach 1:1000 lub 1:2000 (większe obszary). Zakres ustaleń takich planów 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.

art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;*
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 po-wierzchni 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;*
- 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. 2 pkt 8;
- 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) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Pamiętać należy, że rola planu miejscowego na skutek zmian prawnych w 2003r. uległa istotnej zmianie – plan nie jest już jak dawniej podstawą dla decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy, precyzującej wymagania dla projektu budowlanego, a bezpośrednim dokumentem, na podstawie którego uzyskuje się pozwolenie na budowę (bez pośredniego ogniwa). Ranga odpowiednich zapisów planistycznych wzrosła, plan nie powinien być zatem tak konstruowany by stwarzał komplikacje i trudności interpretacyjne na etapie zatwierdzania dokumentacji projektowej.

Niestety część zapisów z planów tzw. starszych (sprzed 2003r) może być w praktyce kłopotliwa do obecnego stosowania. Tym bardziej, że zapowiadane zmiany legislacyjne dążą w kierunku dalszego upraszczania i skracania procedur – być może plan miejscowy będzie wprost podstawą do realizacji inwestycji (bez pozwoleń na budowę dla większości inwestycji, praktycznie bez postępowania administracyjnego), a często proces jego sporządzania będzie jedyną prawną możliwością wypowiedzenia się stron i oddziaływania mieszkańców na formę, funkcję zabudowy, ład architektoniczny i urbanistyczny. Obszary planistyczne, zwłaszcza niewielkie obszarowo (do ok. 3ha) plany miejscowe są rozmieszczone w mieście w sposób dość przypadkowy, plany te sporządzane były zazwyczaj w odpowiedzi na konkretne wnioski zainteresowanych właścicieli gruntów lub potencjalnych inwestorów.

Istotnym uwarunkowaniem mogącym mieć wpływ na decyzje co do opracowań planistycznych jest fakt, że niemal wszystkie obowiązujące plany nie były przeprowadzane ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko w rozumieniu obecnych przepisów (ustawa z 03.10.2008r- weszła w życie z dniem 15.11.2008r) (tylko 5 planów spełnia ten wymóg).

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). 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.

Plany miejscowe będące 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 XLVI/324/09 z dnia 17 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”,
- c) uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVIII/378/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnej części miasta między trakcją kolejową do Chojnic, a trakcją kolejową do Gdyni oraz granicami miasta,
- d) uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVIII/379/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie
- e) uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr LXIX/522/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie

Oprócz wymienionych powyżej planów miejscowych, których prace projektowe są w toku; Rada Miasta Kościerzyna przystąpiła 17 czerwca 2009r. do sporządzania jeszcze czterech dużych obszarowo miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które jeszcze nie są wykonywane:

- A. uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVI/322/09 z dnia 17 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części miasta Kościerzyna „Szydlice - Strzelnica”
- B. uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVI/323/09 z dnia 17 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-północnej części miasta Kościerzyna „Gałęźne - Stadion”
- C. uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVI/325/09 z dnia 17 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta „Markubowo”
- D. uchwała Rady Miasta Kościerzyna Nr XLVI/326/09 z dnia 17 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta „Cegielnia - Wierzysko”

Wykonanie powyższych uchwał spowodowałyby **100% pokrycie powierzchni miasta planami miejscowymi**. Jest to działanie bardzo korzystne, które pozwoliłoby prowadzić jednolitą politykę przestrzenną w obszarze całego miasta.

Ze względu na upływ czasu od podjęcia uchwał oraz doświadczenia przy sporządzaniu planów miejscowych, np. dla obszaru „Plebanki” czy „Starego Miasta” (długotrwałe, skomplikowane procedury oraz trudności w powiązaniu terenów istniejącego zainwestowania i nowych terenów inwestycyjnych) należy rozważyć zmianę tych uchwał i przystąpienie do opracowania planów miejscowych w mniejszych zasięgach przestrzennych, uwzględniając rezerwy terenowe pod rozwój zaproponowane w studium miasta (2014) oraz trwające procesy zainwestowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W 2014r. przystąpiono do uchylecia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- I. fragmentów miasta Kościerzyna w części dotyczącej działki nr 271/6 obręb 5 przy ul. dr Leona Heykego – uchwałą Nr LXIII/470/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 marca 2014 r., - plan obowiązywał zgodnie z uchwałą Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 65, poz. 395).
- II. fragmentów miasta Kościerzyna w części dotyczącej działki nr 136/2 obręb 7 przy ul. Klasztornej – uchwałą Nr LXV/490/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 kwietnia 2014 r. – plan obowiązywał zgodnie z uchwałą Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65, poz. 395).
- III. fragmentów miasta Kościerzyna w części dotyczącej działek nr 95/6-95/9 obr. 6 przy ul. Piechowskiego – uchwałą Nr LXV/491/14 z dnia 30 kwietnia 2014 r. – plan obowiązywał zgodnie z uchwałą Nr XLVII/395/02 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 marca 2002 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 38, poz. 858).

Procedury zmierzające do uchylecia planów miejscowych wszczęte zostały na wnioski właścicieli terenów, lecz ich przeprowadzenie budzi szereg wątpliwości prawnych, łącznie z najbardziej idącym wnioskiem (podnoszonym przez Sądy Administracyjne), że planu miejscowego nie można uchylić, można go jedynie zmienić. Efekty podjętych działań będzie można ocenić dopiero po skutecznym przeprowadzeniu procedur planistycznych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego

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 sporządzone przez uprawnionych urbanistów i architektów.

Inwestycje dotyczą różnych terenów w mieście, skupiają się w terenach już istniejącego zainwestowania (decyzje z racji swego charakteru prawnego dotyczą lokalizacji położonych w sąsiedztwie terenów zabudowanych o podobnej funkcji, czy sposobie zabudowy), a inwestycje celu publicznego głównie infrastrukturalne rozmieszczone są w różnych częściach miasta.

Ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w ostatnich latach jest zdecydowanie mniejsza niż w początkowym okresie funkcjonowania tego narzędzia prawnego w gospodarce przestrzennej. W latach 2003-2006 średniorocznie wydawano ok. 160 decyzji, natomiast w latach 2007-2010 średniorocznie wydawanych było ok. 90 decyzji. Jest to zapewne wynikiem sporządzania i uchwalania od 2007r. dużych powierzchniowo planów miejscowych. Dla tych obszarów nie wydaje się już decyzji o warunkach zabudowy. W świetle toczących się procedur opracowania planów miejscowych należy się spodziewać, iż ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy będzie zdecydowanie maleć w ciągu najbliższych lat.

W analizowanym okresie ilość wydawanych decyzji jest porównywalna w poszczególnych okresach rocznych (85-100 sztuk, z tego ok. 25 decyzji to inwestycje celu publicznego). Przeważają decyzje związane z zabudową mieszkaniową (ponad połowa), a decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego to głównie inżynierskie uzbrojenie terenu. W poniższej tabeli zestawiono wydane decyzje wraz z czasem poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miejskiej z podziałem na funkcje, przeznaczenie ustalone w decyzji.

Zestawienie ilościowe wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010 (od lipca) – 2014 (do końca czerwca) z podziałem na rodzaj inwestycji.

Rok	Rodzaj inwestycji								cel publiczny	
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna (w tym: rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne)	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.			
VII 2010	19	8	5	3	0	0	4	18	57	
2011	40	13	6	10	2	1	7	24	103	
2012	29	11	11	5	1	0	10	29	96	
2013	36	8	4	4	3	2	3	24	84	
VI 2014	21	4	2	0	0	0	7	9	43	
Razem:									383	

Analiza rozmieszczenia przestrzennego wydanych w analizowanym okresie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wskazuje na znaczącą przewagę któregoś z rejonów miasta nieobjętego planem miejscowym. Najwięcej decyzji dotyczących przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów wydawanych jest w centralnej części miasta oraz w obrębie istniejących dużych osiedli mieszkaniowych – dotyczy terenów zabudowanych. Decyzje te dotyczą około 15-20% wszystkich nieruchomości. Decyzje dotyczące budowy nowych obiektów dotyczą najczęściej południowej, szczególnie południowo-zachodniej części miasta, sąsiedztwa powstających zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Według informacji uzyskanej w Starostwie Powiatowym w Kościerzynie wynika, iż w okresie od 1 lipca 2010r. do 30 czerwca 2014r. dla terenu miasta Kościerzyna wydano 533 decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym zauważalny jest wyraźny spadek ilości wydawanych decyzji – ze 166 w roku 2011 do 111 w roku 2013, a w pierwszej połowie 2014r. wydano zaledwie 12 sztuk decyzji.

Szczegółowe zestawienie ilości wydawanych decyzji w poszczególnych latach z podziałem na trzy kategorie:

- 1) budowa budynków mieszkalnych (jedno i wielorodzinnych), w tym rozbudowy i przebudowy;
- 2) budowa budynków o funkcji innej niż mieszkalna (mieszkaniowo-usługowa, usługowa, produkcyjna), w tym rozbudowy i przebudowy;
- 3) inwestycje infrastruktury technicznej (sieci i urządzenia, drogi, parkingi, itp.).

przedstawia poniższa tabela.

Zestawienie ilościowe wydanych przez Starostwo Powiatowe w Kościerzynie decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010 (od lipca) – 2014 (do końca czerwca) z podziałem na rodzaj inwestycji.

Rok	Rodzaj inwestycji			Razem
	budowa budynków w mieszkalnych	budowa budynków w o funkcji innej niż mieszkalna	inwestycje infrastruktury technicznej	
VII 2010	41	24	36	101
2011	74	37	55	166
2012	43	40	60	143
2013	44	25	42	111
VI 2014	4	5	3	12
Razem:				533

Nie jest możliwym oszacowanie ile z tych wniosków dotyczy inwestycji realizowanych na podstawie planu miejscowego, a ile na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

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

W okresie od sporządzania poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Miejskiej Kościerzyna złożono około 30 wniosków, które dotyczą spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego. Nie wszystkie wnioski mają odzwierciedlenie przestrzenne, gdyż niektóre dotyczą spraw proceduralnych związanych ze sporządzaniem opracowań planistycznych. W poniższej tabeli zestawiono wszystkie wnioski złożone w badanym okresie w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Kościerzynie.

Zestawienie wniosków złożonych do studium lub planów miejscowych w latach 2010-2014.

Lp	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Uwagi
1.	15.12.2010	Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. ul. 8 Marca 41 83-400 Kościerzyna	Określenie terminu wprowadzenia wnioskowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego	Dz. 271/6 obręb 5	Podjęta uchwała Rady Miasta w sprawie uchylenia planu miejscowego
2	21.12.2010	Sulewski Aleksander ul. Sędzickiego 16 83-400 Kościerzyna	Przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej	Dz. 32/2 Obręb 9	Teren nieprzeznaczony pod zabudowę wg studium

**Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański**

			z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej		
3	29.11.2010	Sawex Sp. z o.o. ul. Wiertnicza 70 02-952 Warszawa	Sprzeciw wobec budowy zakładu utylizacji odpadów komunalnych	Dz. Nr 179/30 i 179/16 obr. 3	Inwestycja posiada decyzję środowiskową
4	11.01.2011	Pawłowska Katarzyna ul. Lawendowa 6 83-400 Kościerzyna	Zmiana przeznaczenia działki na drogę publiczną	Dz. 57/6 Obręb 6	Zmiana planu w trakcie sporządzania
5	08.03.2011	Kleinschmidt Zbigniew ul. Cegielnia 16 83-400 Kościerzyna	Dopuszczenie usług	Dz. 58/7 i 59/4 Obręb 7	W sąsiedztwie terenów zainwestowanych
6	12.01.2011	Muzeum Ziemi Kościerskiej w Kościerzynie ul. Rynek 9 83-400 Kościerzyna	Przeznaczenie działki nr 167/14 na działalność muzealną oraz działek 212/1 i 215/4 na działalność muzealna i parkingową	Dz. 167/14, 212/1, 215/4, Obręb 9	Plan w trakcie sporządzania (częściowo już ujęty w planie miejscowym)
7	01.02.2011	Chodukiewicz Zbigniew ul. Klasztorna 14/1 83-400 Kościerzyna	Wykreślenie z działki drogi wewnętrznej	Dz. 136/2	Podjęta uchwała Rady Miasta w sprawie uchylecia planu miejscowego
8	29.06.2011	Duszyński Piotr, Duszyńska Danuta ul. Bolewskiej 5 83-400 Kościerzyna	Zmiana zapisu w planie miejscowym dotycząca nieprzekraczalnej linii zabudowy od 06/1.2.KDW z 6m na 1,5m	Dz. 162/30, Obręb 5	W obrębie obowiązującego planu
9	18.07.2011	Rumiński Mieczysław ul. Cegielnia 45 83-400 Kościerzyna	Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Cegielnia - Wierzysko obręb 7, przeznaczenie terenu na działki budowlane i inwestycyjne	Rejon Cegielnia – Wierzysko, obręb 7, dz. 966, 967	Wnioskowane tereny położone są częściowo w obszarze rezerwowanym pod przebieg obwodnicy miasta i jej obszar oddziaływania
10	21.07.2011	Kandula Alicja ul. Cegielnia 45/1 83-400 Kościerzyna	Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie terenu na działki budowlane i inwestycyjne przemysłowe	Dz. 99/22, 191/5, 193/3, obręb 7	Tereny położone w obszarze rezerwowanych w studium (2014r.) pod zainwestowanie
11	22.07.2011	Puchałko Halina ul. Markubowo 3 83-400 Kościerzyna	Przekształcenie działki na działkę budowlaną	Dz. 153, Obręb 8	Poza terenami inwestycyjnymi wskazywanymi w studium (2014r.)
12	27.10.2011	Hołdys Mateusz	Pytanie dotyczące możliwości przygotowania planu i kierunków rozwoju miasta pod kątem zamieszkania i	Cały obszar miasta	Wniosek o charakterze ogólnym

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański*

			konkretnych stref przemysłowych oraz dróg do roku 2020		
13	30.09.2011	Centrala Nasienna Zielenin Małachowski Stanisław ul. Przemysłowa 7 83-400 Kościerzyna, Piekarnia-Cukiernia B J Jarzębińscy ul. Świętojańska 20 83-400 Kościerzyna Sawex Sp. z o.o. ul. Wiertnicza 70 02-952 Warszawa	Zapewnienie należytych warunków środowiskowych, pozwalających na działalność branży spożywczej, zmiana mpzp, wykluczająca działalność utrudniającą funkcjonowanie branży spożywczej	Okolice ul. Przemysłowej i Budowlanych Dz. Nr 179/16 obr. 3	Inwestycja posiada decyzję środowiskową
14	20.01.2012	Kurowski Marcin ul. Sędzickiego 13/4 83-400 Kościerzyna	Zmiana przeznaczenia terenu działek 95/8 i 95/9 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług rzemiosła na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, handlowo-usługową, objęcie planem działki 95/1 z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, handlowo-usługową	Dz. 95/8, 95/9, 95/1, obręb 6	Podjęta uchwała Rady Miasta w sprawie uchylecia planu miejscowego
15	20.02.2012	Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. ul. 8 Marca 41 83-400 Kościerzyna	Określenie terminu wprowadzenia wnioskowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego	Dz. 271/6 obręb 5	Podjęta uchwała Rady Miasta w sprawie uchylecia planu miejscowego
16	24.12.2012	Myszk Tomasz ul. Kościuszki 16B/3 83-400 Kościerzyna	Usunięcie masztu telefonii komórkowej przy ul. Piechowskiego	Dz. 95/7 Obręb 7	Podjęta uchwała Rady Miasta w sprawie uchylecia planu miejscowego
17	21.12.2012	Karasińska Aleksandra ul. Reja 4 83-400 Kościerzyna	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, handlowo-usługową	Dz. 95/7, obręb 6	Podjęta uchwała Rady Miasta w sprawie uchylecia planu miejscowego
18	04.01.2013	Duzowski Czesław ul. Górki 3 83-300 Żukowo	Przeznaczenie terenu na cele handlowo-usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	Dz. 273/1-2, obręb 8	Teren położony w obrębie istniejącego zainwestowania
19	15.01.2013	Boczkowska Barbara ul. Rogali 26A 83-400 Kościerzyna	Zmiana przeznaczenia terenu, z terenu zieleni na teren budowlany	Dz. 171/4 i 171/3	W obrębie obowiązującego planu

**Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański**

20	14.02.2013	Kujawski Jerzy, Kujawska Maria, Kujawski Piotr, ul. Wiejska 8 83-400 Kościerzyna	Zmiana mpzp – zmniejszenie pasa zieleni i zakrzewienia z 10 m do 5m	Dz. 46, obręb 01	W obrębie obowiązującego planu, w trakcie zmiany
21	20.02.2013	Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. ul. 8 Marca 41 83-400 Kościerzyna	Sporządzenie planu miejscowego dla działki 271/6	Dz. 271/6, obręb 5	Podjęta uchwała Rady Miasta w sprawie uchylenia planu miejscowego
22	29.05.2013	Szafran Hanna i Piotr ul. Dworcowa 50 83-400 Kościerzyna	Zmiana mpzp „Trójkąt Przemysłowy”, usunięcie drogi na działce 96	Dz. 96, obręb 3	W obrębie obowiązującego planu
23	16.07.2013	Barton-Elwart Katarzyna ul. Norwida 35A 83-400 Kościerzyna	Dopuszczenie ogrodzenia w formie betonowych przęseł	Dz. 135/8	W obrębie obowiązującego planu
24	07.10.2013	Lesziński Sławomir ul. Polna 11 Borowo	Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję usługową	Dz. 1234, 1235, 1236, 1237 obręb 6	W obrębie obowiązującego planu
25	02.10.2013	Łącki Wiktor ul. Emilii Plater 1C/16 83-000 Pruszcz Gdański	Uwzględnienie w mpzp budowy wodociągu i kanalizacji sanitarnej do planowanej i istniejącej zabudowy, połączenie drogi wojewódzkiej nr 214 z drogą krajową nr 20 według wariantu określonego w studium IB	Mpzs terenu w północnej części miasta pomiędzy trakcją kolejową do Chojnic a trakcją kolejową do Gdyni	W obrębie obowiązującego planu, w trakcie zmiany
26	08.05.2014	Lesziński Sławomir ul. Polna 11 Borowo	Pytania dotyczące kosztów sporządzenia mpzp, terminu złożenia wniosku do Rady Miasta w sprawie przeznaczenia środków na cel opracowania mpzp, oraz zainicjowania postępowania przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami	Dz. 1234, 1235, 1236, 1237 obręb 6	W obrębie obowiązującego planu
27	23.06.2014	Kornelia Żywicka, Krzysztof Żywicki, ul. Rzepakowa 10/21, 89- 604 Chojnice	Dokonanie zmian w planie miejscowym „Rzemieślnicza” – zmiana parametrów kształtowania zabudowy (zwiększenie wskaźników)	350/19, 350/50, 350/76, 417/7-8, 23/13, 270/20, 239/16 obręb 06	Rada Miasta odmówiła przystąpienia do zmiany planu miejscowego
28	24.06.2014	Stanisław Böttcher, ul. Skarszewska 3/1, 83-	Dokonanie zmian w planie miejscowym	350/19, 350/50,	Rada Miasta odmówiła przystąpienia do zmiany

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
Starogard Gdański*

		400 Kościerzyna	„Rzemieśnicza” – zmiana parametrów kształtowania zabudowy (zwiększenie wskaźników)	350/76, 417/7-8, 23/13, 270/20, 239/16 obręb 06	planu miejscowego
29	09.07.2014	Tadeusz Ostrowski, ul. Grottgera 5, 83-400 Kościerzyna	Dokonanie zmiany w planie miejscowym w zakresie parametrów zabudowy	240/7 obr. 08	Przystąpiono do sporządzania zmiany planu miejscowego uchwała Rady Miasta z 27 sierpnia 2014r.
30	28.07.2014	Lesziński Sławomir ul. Polna 11 Borowo	Ponowienie pytań z wcześniej składanych wniosków	Dz. 1234, 1235, 1236, 1237 obręb 6	W obrębie obowiązującego planu

Wśród złożonych wniosków wyróżnić można trzy kategorie:

- wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu, najczęściej na zabudowę mieszkaniową lub usługową;
- wnioski dotyczące zapisów w obowiązujących planach miejscowych,
- inne wnioski, np. dotyczące innych procedur administracyjnych (postępowań środowiskowych) lub o charakterze ogólnych zapytań dotyczących obszaru całego miasta.

W kierunkach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym najistotniejsze są wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu. W analizowanym okresie złożono ich tylko 12 sztuk i dotyczą one głównie terenów objętych już zmianami planów miejscowych, czyli zapisów ustaleń obowiązujących wcześniej planów lub terenów, dla których wskazano nowy kierunek zmian w strukturze przestrzennej miasta w studium (2014r.).

Wśród zebranych wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów wnioskodawcy chcieliby zmienić przeznaczenie gruntów z rolnego na nierolnicze w większości z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i/lub usługowe. Wnioskowane tereny powinny być dostosowane do realnych potrzeb rozwojowych miasta i odzwierciedlać trwające procesy inwestycyjne.

Generalnie najczęściej wnioski te są powodowane chęcią zbycia terenów rolnych, które nie są użytkowane. Zazwyczaj brak jest konkretnego nabywcy czy inwestora, a ewentualna realizacja zabudowy na tych terenach, gdyby były one potencjalnie budowlane trudna jest do prognozowania w czasie.

Nie jest koniecznym spełnianie wszystkich wniosków o zmianę studium bądź sporządzanie mpzp, pamiętać należy, że to gmina kształtuje samodzielnie swoją politykę przestrzenną (studium) i samodzielnie (ale w granicach przepisów prawa) przesądza w planach miejscowych o sposobach i zasadach zagospodarowywania i zabudowy terenów. Zazwyczaj też to właśnie gmina ponosi największe koszty skutków uchwalenia planu miejscowego (zobowiązania dot. infrastruktury komunalnej, ew. roszczenia o odszkodowania, wykupy, zamiany gruntów), nie licząc samych bezpośrednich kosztów ich sporządzania (mapy, opracowania wyjściowe np. ekofizjografia, koszt planu i prognoz), 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. Podsumowanie

Wnioski z przeprowadzonych analiz w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2010-2014 są następujące:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne i niewymagające zmiany;
- około 36% powierzchni miasta posiada pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi, na pozostałym obszarze występuje sytuacja bez planu;
- wykonanie planów miejscowych, będących w końcowej fazie opracowania, dla dużych obszarowo fragmentów miasta („Stare Miasto” i „Plebanka”) spowoduje pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi kolejnych około 20% powierzchni miasta
- sporządzenie planów miejscowych dla obszarów, dla których podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych spowoduje 100% pokrycie powierzchni miasta planami;
- należy zastanowić się nad weryfikacją podjętych w 2009r. uchwał w sprawie sporządzania planów miejscowych dla dużych obszarowo rejonów miasta i dotychczas nie zrealizowanych,
- ponad połowa obowiązujących planów miejscowych jest sporządzona na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) i wymaga aktualizacji, jednakże obszary te w większości zostały już zainwestowane i są objęte nowymi uchwałami o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, gdzie dokonana zostanie ich aktualizacja;
- ilość składanych wniosków o zmianę przeznaczenia terenu nie jest znacząca (30 sztuk, w tym powtarzające się wnioski dotyczące tych samych obszarów miasta) i w większości wnioski te zostały rozstrzygnięte podczas sporządzania studium (2014r.).

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna i planów miejscowych, Burmistrz Miasta dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

W opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Kościerzyna” (część tekstowa i graficzna), wykonanym we wrześniu 2014 r., dotyczącym lat 2010-2014 dokonano analizy:

1) obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta pod kątem terenów wskazywanych do zmiany przeznaczenia terenu oraz innych inwestycji planowanych do realizacji w przestrzeni miasta,

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) uchwał w sprawie uchylenia planów miejscowych,

7) wydanych w badanym okresie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod względem ilościowym i przedmiotowym;

8) wydanych przez Starostwo Powiatowe w Kościerzynie, w badanym okresie decyzji o pozwoleniu na budowę pod względem ilościowym i przedmiotowym,

9) wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym złożonych w badanym okresie – 30 szt.

Wykonana „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Kościerzyna” została zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę wynikającego z art. 32 ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).