

**Zarządzenie Nr 0050.57.2021  
Burmistrza Miasta Kościerzyna  
z dnia 15 kwietnia 2021 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu  
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla  
Kościerzyna Zachód w Kościerzynie**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) zarządza się, co następuje:

**§ 1.**

1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XII/95/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 lipca 2019 r.
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1 zawiera załącznik do zarządzenia.

**§ 2.**

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

**§ 3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Burmistrz Miasta**

**Michał Majewski**

**załącznik nr 1  
do zarządzenia Nr 0050.57.2021  
Burmistrza Miasta Kościerzyna  
z dnia 15 kwietnia 2021 r.**

Kościerzyna, dnia 15 kwietnia 2021 r.

**Wykaz uwag oraz rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**

dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XII/95/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 3 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania ukazało się:

- a) w lokalnej prasie
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Kościerzyna

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2021 r. do 15 marca 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 15 marca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 293 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 29 marca 2021 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło pięć pism z uwagami.

Na podstawie art. 17 pkt. 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt. 11.

Lista uwag do planu:

1. pismo osoby prywatnej (nr 1 w wykazie uwag) z dnia 15.03.2021 r. (data wpływu 29.03.2021 r.) z uwagą o wprowadzenie zakazu zabudowy wielorodzinnej lub ograniczenie lokali mieszkalnych do czterech dla terenu 15.MU.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obowiązującego planu miejscowego uchwalonego w 2007 r. Tereny położone w granicach obszaru 15.MU przeznaczone są pod funkcję zabudowy mieszkaniowo usługowej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy wielorodzinnej o ograniczonej ilości lokali do sześciu. Taki zapis w projekcie zmiany planu odpowiada ustaleniom obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzenie zmian dotyczących przeznaczenia terenu, w dużej mierze już

zainwestowanego, skutkować mogłoby roszczeniami o odszkodowanie właścicieli gruntów z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym uwaga została odrzucona. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że poruszone w piśmie kwestie występujących rzekomych niezgodności zagospodarowania z obowiązującym planem i przepisami regulującymi sposób zagospodarowania terenu działki należą do kompetencji nadzoru budowlanego oraz innych uprawnionych służb.

2. pismo osoby prywatnej (nr 2 w wykazie uwag) z dnia 16.03.2021 r. z uwagami:

2.1. dopuszczenie w § 8 ust. 1 pkt 3 dachów płaskich na częściach budynków, jak garaż, wiatrołap oraz elementów innych niż główna bryła budynku, jak ganki, ogrody zimowe oraz dopisanie, że jest to również możliwe w stosunku do lukarn dachowych stanowiących 20% głównej bryły budynku.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

Dla terenu 20.MU zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się kształt dachów dwu lub wielospadowy. Kąt nachylenia połaci musi się mieścić w granicach 18°-25° lub 35°-45°. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 3 dopuszcza się dachy płaskie dla części budynków jak: garaż, wiatrołap oraz innych elementów niestanowiących głównej bryły budynku jak: ganki wejściowe, ogrody zimowe i tym podobne elementy. Dach płaski to zgodnie z definicją § 3 pkt 5 dach o kącie nachylenia połaci maksymalnie 12 stopni. Tym samym należy uznać, że zgodnie z ustaleniami planu dopuszczalny jest bardzo szeroki zakres kątów nachylenia połaci dachowych. Lukarna dachowe zastosowane jako dodatkowy sposób doświetlenia połaci dachowej nie zmieniają zasadniczego kształtu dachu budynku. Nie ma zatem uzasadnienia wprowadzanie dodatkowych odstępstw od przyjętych w projekcie planu reguł.

2.2. dopuszczenie bilansowania miejsc parkingowych dla rowerów w odniesieniu do usług wbudowanych poza terenem inwestycji.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z ustaleniami planu należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora. W projekcie planu poza koniecznością wydzielenia miejsca dla parkowania rowerów nie podano żadnych innych warunków koniecznych do spełnienia. Takie ustalenie można uznać raczej za sygnał dla inwestora, aby ten problem został przy urządzeniu terenu wzięty pod uwagę. Przy braku wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla rowerów nie ma żadnego uzasadnienia do wprowadzenia odstępstwa dopuszczającego wyznaczenia takiego miejsca poza terenem inwestycji.

2.3. dla terenu 20.MU zmniejszenie minimalnej wymaganej powierzchni biologicznej czynnej z 40% na 30%.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

W granicach planu dla terenów o tym samym przeznaczeniu zasadniczo ustalone zostały jednorodne parametry zabudowy. Odnosi się to do powierzchni zabudowy, intensywności, wysokości i minimalnej powierzchni biologicznej czynnej. W granicach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej MU ustalono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 40%. Pozwala to na zagospodarowanie działki gdzie 60% jej powierzchni może być utwardzona, w tym 40% może stanowić zabudowa. Podobne parametry funkcjonują dla tych

terenów od 2007 r. zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Na mocy obowiązującego planu i ustalonych w nim parametrów powstały w tym czasie liczne budynki. Przy obecnej zmianie planu nie zaistniały żadne okoliczności, które byłyby przesłanką do zmiany parametrów zabudowy i dopuszczenie bardziej intensywnego zagospodarowania na terenie 20.MU.

**2.4.** dla obszaru 20.MU ze względu na znaczne różnice wysokości terenu dopuszczenie wysokości maksymalnej zabudowy 9,5 m, przy czym, gdy co najmniej najniższej położona kondygnacja byłaby kondygnacją podziemną – zgodnie z przepisami odrębnymi (§ 3 pkt 17 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.), z dopuszczeniem na tym poziomie wyłącznie jednego widocznego wjazdu i/lub wejścia do budynku z drogi ogólnodostępnej o szerokości max. 7m, dopuszczenie maksymalnie 12,5 m.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

Przyjęta w projekcie zmiany planu maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m jest zbieżna z ustaleniami obowiązującego dla tego terenu planu. Przeważająca większość terenów o takim charakterze zabudowy tj. zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych lub usług o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, ma ustaloną podobną maksymalną wysokość zabudowy. Istniejąca zabudowa w granicach terenu 20.MU realizowana w oparciu o obowiązujący plan miała spełniać warunek dopuszczalnej wysokości na poziomie maksymalnie 8,5 m. Pomimo, że teren w granicach obszaru 20.MU jest pofałdowany nie stanowi to przesłanki do odstępstwa co do wysokości zabudowy i jej zwiększenia w stosunku do obowiązujących ustaleń planu.

**2.5.** dla terenu 20.MU ze względu na różnice wysokości w terenie zmianę dopuszczalnej maksymalnej wysokości posadowienia parteru z 0,8 m na 2,5 m.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Uwzględnia uwagę.

**UZASADNIENIE**

Ze względu na warunki gruntowe terenu tj. znaczne różnice wysokości zrezygnowano z ustalenia maksymalnego dopuszczalnego wyniesienia parteru. Dla omawianego terenu nie ustala się tego parametru.

**2.6.** dla terenu 20.MU dopuszczenie dachów płaskich na częściach budynków, jak garaż, wiatrołap oraz elementów innych niż główna bryła budynku, jak ganki, ogrody zimowe oraz dopisanie, że jest to również możliwe w stosunku do lukarn dachowych stanowiących 20% głównej bryły budynku.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

Dla terenu 20.MU zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się kształt dachów dwu lub wielospadowy. Kąt nachylenia połaci musi się mieścić w granicach 18°-25° lub 35°-45°. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 3 dopuszcza się dachy płaskie dla części budynków jak: garaż, wiatrołap oraz innych elementów niestanowiących głównej bryły budynku jak: ganki wejściowe, ogrody zimowe i tym podobne elementy. Dach płaski to zgodnie z definicją § 3 pkt 5 dach o kącie nachylenia połaci maksymalnie 12 stopni. Tym samym należy uznać, że zgodnie z ustaleniami planu dopuszczalny jest bardzo szeroki zakres kątów nachylenia połaci dachowych. Lukarna dachowe zastosowane jako dodatkowy sposób doświetlenia

połaci dachowej nie zmieniają zasadniczego kształtu dachu budynku. Nie ma zatem uzasadnienia wprowadzanie dodatkowych odstępstw od przyjętych w projekcie planu reguł.

3. pismo osoby prywatnej (nr 3 w wykazie uwag) z dnia 29.03.2021 r. z uwagą o dopuszczenie lokalizacji większej ilości budynków mieszkalnych w granicach terenu 03.MU.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z obowiązującym planem zasadą jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo usługowej zlokalizowany może być jeden budynek mieszkalny. Takie ustalenie wykluczyć ma sytuację gdy na jednej działce w terenach zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanych jest więcej budynków co jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego. Lokalizacja większej ilości budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej jest sytuacją niepożądaną ponieważ na działkach do tego nie przystosowanych generuje się uciążliwości związane ze zwiększoną intensywnością zamieszkania, ze wzmożonym ruchem samochodowym, zwiększoną koniecznością obsługi tych działek. Prowadzi to do obniżenia standardów zamieszkania w sąsiedztwie. Ponadto warunek taki ustalony był w obowiązującym dla tego i innych tego typu terenów. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.

4. pismo osoby prywatnej (nr 4 w wykazie uwag) z dnia 29.03.2021 r. z uwagami:

4.1. zawężenie linii rozgraniczających drogi 11.KD.D w granicach działki nr 128 w miejscu gdzie są one szersze w stosunku do pozostałej części ww. drogi.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Uwzględnia uwagę.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z uwagą wprowadzona została korekta linii rozgraniczających drogi. Na całym odcinku ma ona szerokość 10 m.

4.2. dopuszczenie bilansowania miejsc parkingowych w granicach drogi 11.KD.D dla terenu 17/5.1.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

Droga publiczna 11.KD.D została zaprojektowana w celu obsługi komunikacyjnej obecnie jeszcze niezainwestowanych terenów. Przebiega w sąsiedztwie planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Droga zaprojektowana została o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających. Taka szerokość drogi pozwala na wyposażenie jej w podstawowe elementy: jezdnię, chodniki, niewielkie pasy zieleni. Taka szerokość nie pozwala na dodatkowe wydzielenie w jej liniach rozgraniczających miejsc parkingowych. Ponadto zasadą jest, że właściciel terenu jest zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnej działce. Odstępstwa od tej reguły możliwe są wyłącznie w wyjątkowych uzasadnionych przypadkach. Taka sytuacja nie ma miejsca w sąsiedztwie drogi 11.KD.D, która została zaprojektowana w liniach rozgraniczających, których szerokość nie pozwala na wyznaczenie w jej granicach miejsc parkingowych.

4.3. dla terenu 17.MW o zmianę zapisów o konieczności wyznaczenia obszarów zieleni urządzonej. Dodanie zapisu, że wymóg ten nie obowiązuje dla budynków o powierzchni mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

#### **UZASADNIENIE**

Teren 17.MW przeznaczony jest pod zabudowę wielorodzinną. Cały teren stanowi własność czterech właścicieli prywatnych oraz Gminy Miejskiej Kościerzyna. Zgodnie z zapisami planu możliwa jest dość intensywna zabudowa w granicach tego terenu. W związku z tym wprowadzono zapisy o urządzeniu terenów zieleni ogólnodostępnej stanowiące obszary rekreacji dla mieszkańców. Zapisy zostały tak skonstruowane, aby wymusić utworzenie kilku większych terenów zielonych poza obligatoryjnymi terenami biologicznie czynnymi. Powstanie takich terenów ma polepszyć komfort mieszkaniowy na tym obszarze. Tereny zielone w obszarze intensywnej zabudowy mieszkaniowej są niezwykle istotne. Coraz powszechniejsze jest poczucie, że jakość życia mieszkańców jest w dużej mierze uzależniona nie tylko od wielkości i komfortu mieszkania, ale równie ważne jest właściwie zakomponowane otoczenie zabudowy z miejscami rekreacji i odpoczynku, w tym w szczególności odpowiedniej powierzchni i jakości terenów zielonych.

5. pismo osoby prywatnej (nr 4 w wykazie uwag) z dnia 24.03.2021 r. (data wpływu 26.03.2021 r.) z uwagami:

5.1. w § 9 ust. 3 pkt. 5 zmianę zapisu o konieczności wprowadzenia drzew „na terenie parkingu” na zapis „w sąsiedztwie parkingu”.

#### **Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Uwzględnia uwagę.

#### **UZASADNIENIE**

Wprowadza się zmianę zgodnie z oczekiwaniami wnoszącego uwagę.

5.2 w § 28 ust. 5 pkt. 3 lit. b oraz § 32 ust. 5 pkt. 3 lit. c zmianę dopuszczalnej maksymalnej wysokości posadowienia parteru z 0,8 m, na 1,5 m lub wykreślenie tego ustalenia.

#### **Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Uwzględnia uwagę.

#### **UZASADNIENIE**

Ze względu na warunki gruntowe terenu tj. znaczne różnice wysokości zrezygnowano z ustalenia maksymalnego dopuszczalnego wyniesienia parteru. Dla omawianego terenu nie ustala się tego parametru.

5.3. w § 32 ust. 5 pkt. 2 lit. c i § 33 ust. 5 pkt 2 lit. c - zmniejszenie minimalnego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 35%.

#### **Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

#### **UZASADNIENIE**

W granicach planu dla terenów o tym samym przeznaczeniu ustalone zostały w miarę jednorodne parametry zabudowy. Odnosi się to do powierzchni zabudowy, intensywności, wysokości i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Pewne odstępstwa od ogólnych założeń przyjęto w odniesieniu do poszczególnych obszarów zabudowy wielorodzinnej. Dla terenów jeszcze niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną ustalono nieco większą intensywność w stosunku do terenów już zainwestowanych. Jest to związane z faktem, że na terenie miasta istnieje realna potrzeba powstania nowej zabudowy wielorodzinnej. Obszar objęty planem w szczególności położony na północ od ul. Piechowskiego jest predysponowany do rozwoju zabudowy wielorodzinnej, ponieważ stanowi przedłużenie terenów istniejącej już zabudowy o takim charakterze. Dopuszczenie w tym obszarze nieco większej intensywności nie skutkowało jednak obniżeniem ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Jest on ustalony na poziomie 40% tak jak dla

pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowo wielorodzinnej. Pozwala to na zagospodarowanie działki gdzie 60% jej powierzchni może być utwardzona, w tym 40% może stanowić zabudowa. Podobne parametry funkcjonują dla terenów zabudowy wielorodzinnej od 2007 r. zgodnie z obowiązującym planem. Na mocy obowiązującego planu i ustalonych w nim parametrów powstały w tym czasie liczne budynki. Przy obecnej zmianie planu nie zaistniały żadne okoliczności, które byłyby przesłanką do zmniejszenia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Tereny zielone w obszarze intensywnej zabudowy mieszkaniowej są niezwykle istotne. Coraz powszechniejsze jest poczucie, że jakość życia mieszkańców jest w dużej mierze uzależniona nie tylko od wielkości i komfortu mieszkania, ale równie ważne jest właściwe zakomponowane otoczenie zabudowy z miejscami rekreacji i odpoczynku, w tym w szczególności odpowiedniej powierzchni i jakości terenów zielonych.

**5.4.** w § 32 ust. 7 pkt. 2 oraz § 33 ust. 7 pkt. 3 o zmniejszenie dla zabudowy wielorodzinnej minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych do 1,5 miejsca na jedno mieszkanie.

**Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

**UZASADNIENIE**

W przygotowanych planach miejscowych ustalono jednolitą politykę parkingową w związku z występującymi problemem parkowania samochodów na terenie miasta. W szczególności na terenach wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych, przyjęto jednakowe wymogi co do obowiązującego wskaźnika miejsc parkingowych. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny na poziomie 1,7. Wiąże się to z coraz większą ilością samochodów i powiększającym się w związku z tym deficytem miejsc do parkowania na terenie miasta. Aby zapobiegać pogarszaniu się tej sytuacji w nowych planach zastosowane zostały zwiększone wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej. Takie ustalenia nie są sprzeczne z polityką dotyczącą zagospodarowania przestrzennego przyjętą w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Kościerzyna. W Studium w odniesieniu do wymogu ustalenia miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewiduje się minimalny wskaźnik na jedno mieszkanie na poziomie 1. Jest to wskaźnik minimalny jaki może być w planie ustalony. Nie znaczy to jednak, że nie może być wyższy. Obecnie zwiększające się trudności związane z możliwością parkowania na terenie miasta wymagają działań zmierzających do poprawy tej sytuacji. Jednym z takich działań jest wymuszenie na inwestorach urządzenia większej ilości miejsc do parkowania w granicach prowadzonych inwestycji w sytuacji zwiększającej się ilości samochodów w przeliczeniu na ogół mieszkańców.

**Burmistrz Miasta**

**Michał Majewski**