

**Zarządzenie Nr 0050.84.2021
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 28 maja 2021 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców,
tracją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna**

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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców, tracją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXIII/205/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 18 marca 2020 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 Kościerzyna

Michał Majewski

**Załącznik nr 1 do Zarządzenia
Nr 0050.84.2021
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 28 maja 2021 r.**

Kościerzyna, dnia 28 maja 2021 r.

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

dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XXIII/205/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 18 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się:

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

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 kwietnia 2021 r. do 26 kwietnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 26 kwietnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2021, poz. 741 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu tj. do dnia 10 maja 2021 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły trzy pisma z uwagami do projektu.

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 projektu zmiany planu:

1. pismo osoby prywatnej (nr 1 w wykazie uwag) z dnia 23.04.2021 r. (data wpływu 27.04.2021 r.) z uwagą o wykreślenie w § 30 ustalenia parametru określającego maksymalną powierzchnię zabudowy mieszkaniowej na 180 m² oraz zastąpienie go wskaźnikiem intensywności zabudowy.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Procedowana zmiana planu ma charakter porządkujący oraz korygujący w odniesieniu do układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Ponadto wprowadzone zostały również korekty ustaleń planu w odniesieniu do potrzeb dotyczących warunków rozbudowy infrastruktury technicznej oraz nieznaczna korekta ustaleń parametrów zabudowy dla wybranych terenów wynikająca z potrzeb inwestycyjnych.

Zmiana planu jest jedynie częściową korektą ustaleń obowiązującego planu i nie ma charakteru całościowej zmiany planu. Nie są tym samym weryfikowane wszystkie ustalenia planu, a wyłącznie te co do których zaistniała konieczność korekty wynikająca z konkretnych potrzeb.

W granicach planu dla terenów o tym samym przeznaczeniu zasadniczo ustalone zostały jednorodne parametry zabudowy. Odnosi się to do powierzchni zabudowy, wysokości i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W granicach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej MN ustalono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 60%. Pozwala to na takie zagospodarowanie działki, gdzie 40% jej powierzchni może być utwardzona, w tym 25% może stanowić zabudowa. Ponadto dla jednego budynku mieszkalnego wprowadzono górną granicę powierzchni zabudowy na poziomie 180 m². Są to ustalenia, które nie były brane pod uwagę przy obecnie procedowanej częściowej zmianie planu. Podobne parametry funkcjonują dla tych terenów od 2010 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 16.MN.

Ponadto należy podkreślić, że obowiązujący plan wraz z dokumentacją formalno-prawną był po uchwaleniu przez Radę Miasta zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożony wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawa. Wojewoda w tamtym czasie nie dopatrył się żadnych uchybień formalno-prawnych.

2. pismo osoby prywatnej (nr 2 w wykazie uwag) z dnia 10.05.2021 r. z uwagami dotyczącymi działki nr 104/1 w zakresie:

2.1. ujednoczenia przeznaczenia terenu – ujęcie w granicach jednego terenu ww. działki nr 104/1 i tym samym zrezygnowanie z wymogu geodezyjnego podziału terenu.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Uwzględnia uwagę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z uwagą zostają skorygowane linie rozgraniczające terenów elementarnych w taki sposób, że działka nr 104/1 znajduje się w granicach jednego terenu elementarnego 09.MU.

2.2. przeznaczenia działki pod zabudowę wielorodzinną bez określania liczby mieszkań oraz ustalenie parametrów zabudowy jak dla zabudowy wielorodzinnej w terenie 02.MW: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,4, powierzchnia biologicznie czynna maksymalnie 40%, wysokość budynków: maksymalnie 12,0 m oraz dopuszczenie dachów o kącie nachylenia 22-35 stopni lub płaskich.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Procedowana zmiana planu ma charakter porządkujący oraz korygujący w odniesieniu do układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Ponadto wprowadzone zostały również korekty ustaleń planu w odniesieniu do potrzeb dotyczących warunków rozbudowy infrastruktury technicznej oraz nieznaczna korekta ustaleń parametrów zabudowy dla wybranych terenów wynikająca z potrzeb inwestycyjnych.

Generalne założenia i ustalenia obowiązującego planu pozostają bez zmian. W szczególności dotyczy to przeznaczenia terenów. Od czasu uchwalenia obowiązującego planu miejscowego nie zaistniały przesłanki, które mogłyby stanowić podstawę do zmiany kierunków zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze objętym planem. Przeważająca większość terenu objętego obowiązującym planem przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. Dynamicznie powstająca

zabudowa tego typu na omawianym obszarze dowodzi, że przyjęty kierunek zagospodarowania tego obszaru jest słuszny. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone są w mieście Kościerzyna w innych rejonach i nie są one w pełni wypełnione zabudową. Tym samym nie ma uzasadnienia dla zmiany przeznaczenia obecnie ustalonego w obowiązującym planie. Nie ma tym samym również uzasadnienia wprowadzenia zmiany parametrów zabudowy jak dla budynków wielorodzinnych.

2.3. dopuszczenie usług w parterach budynków w pasie przy drodze 01.KD.Z.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustaleniami planu dla terenu 09.MU w granicach którego znajduje się działka nr 104/1 dopuszczona jest lokalizacja funkcji usługowej.

2.4. sprzeciw wobec planowanego przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV przez teren 09.MU.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustaleniami planu w § 14 ust. 8 pkt 6 dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej 110 kV o przebiegu w granicach terenów 17.MU i 09.MU.

Przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV jest przebiegiem orientacyjnym i jest ustalony w planie zgodnie z wnioskiem zarządcy sieci.

Zgodnie z § 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz U. z 2021 r. poz. 11 z późn zm.) budowa i utrzymanie m.in. przewodów służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej jest celem publicznym.

Burmistrz sporządzając plan miejscowy każdorazowo bada interes publiczny i prywatny przy określeniu sposobu zagospodarowania terenów w granicach opracowania planu.

W omawianej sytuacji budowa elementów infrastruktury technicznej linii elektroenergetycznej 110 kV służyć ma poprawie zaspokojenia potrzeb korzystania z energii elektrycznej mieszkańców. Zgodnie z ustaleniami planu przebieg planowanej linii 110 kV jest przewidziany w granicach terenów 09.MU i 17.MU, ale również zakłada się, że jest on orientacyjny. Oznacza to, że ostateczny jej przebieg będzie ustalony na etapie projektu budowlanego, który będzie musiał zostać skonsultowany z właścicielami gruntów przez które linia jest planowana. W tym działki nr 104/1, której dotyczy uwaga.

Zapisy planu są zatem skonstruowane w taki sposób, że dają możliwość realizacji linii zarówno w postaci napowietrznej jak i skablowanej. Brak przesądzenia o sposobie realizacji planowanej linii, a jedynie wskazanie orientacyjnego jej przebiegu jest podyktowane troską Burmistrza o realizację celu publicznego jakim jest poprawa warunków dostępu do energii elektrycznej mieszkańców. Poprawa jakości infrastruktury elektroenergetycznej jest inwestycją o charakterze ogólnospołecznym, a związany z wykonywaniem zadania inwestycyjnego obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa ma nadrzędne znaczenie w odniesieniu do słusznego interesu właściciela nieruchomości, któremu ograniczono sposób korzystania z niej w sposób niezakłócony. W przyjętych w planie ustaleniach wzięto również pod uwagę interes właścicieli nieruchomości przez które linia będzie przebiegała dając im możliwość konsultacji z zarządcą planowanej linii sposobu i warunków jej przebiegu.

Tym samym uznać należy, że w omawianej sytuacji został wyważony zarówno interes publiczny jak i prywatny. Tym samym nie ma przesłanek do zmiany zapisów zgodnie z uwagą, które mogłyby przyczynić się do braku możliwości realizacji linii 110 kV.

3. pismo osoby prywatnej (nr 3 w wykazie uwag) z dnia 10.05.2021 r. z uwagami:

3.1 dla terenów 12.MN, 13.MN, 15.MN zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy z 25% do 30%

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

W granicach obowiązującego planu dla terenów o tym samym przeznaczeniu zasadniczo ustalone zostały jednorodne parametry zabudowy. Odnosi się to do powierzchni zabudowy, wysokości i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W granicach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustalono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 60%. Pozwala to na takie zagospodarowanie działki, gdzie 40% jej powierzchni może być utwardzona, w tym 25% może stanowić zabudowa. Podobne parametry funkcjonują dla tych terenów od 2010 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 12.MN, 13.MN, 15.MN.

3.2. dla terenu 16.MN dopuszczenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej do 400 m² i zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy z 25% do 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, wysokości i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W granicach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustalono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 60%. Pozwala to na takie zagospodarowanie działki, gdzie 40% jej powierzchni może być utwardzona, w tym 25% może stanowić zabudowa. Podobne parametry funkcjonują dla tych terenów od 2010 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 16.MN.

3.3. dla działek nr 80/32, 80/33, 80/34, 80/35, 80/36, 80/37, zlokalizowanych w granicach terenu 16.MN, wydzielenie terenu gdzie dopuszczone zostaną dachy płaskie, wykreślenie ustalenia o maksymalnej wysokości posadowienia parteru 0,6 m oraz likwidacji warunku określającego maksymalną ilość kondygnacji.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Uwzględnia uwagę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z uwagą dla terenu 16.MN wyznaczono podstrefę 16/6.1, gdzie ustalono zastosowanie dachów płaskich przy jednoczesnym zachowaniu wysokości zabudowy maksymalnie 9,0 m. Wykreślone zostały również zapisy o maksymalnej wysokości posadowienia parteru 0,6 m oraz likwidacji warunku określającego maksymalną ilość kondygnacji.

3.4. dla terenu 16.MN likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ogrodowej na działkach pomiędzy ul. Wiosenną i ul. Zimową oraz przesunięcie możliwości zabudowy w głąb nieruchomości na pozostałej części obszaru.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

Uwzględnia uwagę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z uwagą wprowadzono korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy. Zlikwidowano linię zabudowy na odcinku pomiędzy ul. Wiosenną i ul. Zimową. Wprowadzono linię zabudowy od strony terenów zielonych 18.ZU. Przesunięto linię zabudowy na pozostałej części terenu 16.MN o ok. 5 m w głąb działek budowlanych.

Burmistrz Miasta Kościerzyna

Michał Majewski