

**Zarządzenie Nr 0050.14.2024
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 18 stycznia 2024 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
pn. „Skłodowskiej - Strzelnica”**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1.

1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. „Skłodowskiej – Strzelnica” w Kościerzynie, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XLII/384/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 września 2021 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 0050.14.2024
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 18 stycznia 2024 r.**

Kościerzyna, dnia 18 stycznia 2024 r.

Wykaz uwag oraz rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą XLII/384/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. „Skłodowskiej - Strzelnica”.

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 planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2021 r. do 15 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 15 grudnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2023, poz. 977 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 29 grudnia 2023 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło osiem pism 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 planu:

1. pismo osoby fizycznej (nr 1 w wykazie uwag) z dnia 18.12.2023 r. (data wpływu 19.12.2023 r.) – *uwaga stanowiąca sprzeciw wobec przeznaczenia terenu działki 1496 obr. geod. 06 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością usług i o wysokości zabudowy do 11 m. Uwaga o zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o wysokości maksymalnie 8,5 m.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględni uwagi.

UZASADNIENIE

Wnosząca uwagę sprzeciwia się przeznaczeniu terenu działki nr 1496 obr. geodezyjny 06 pod funkcje zabudowy wielorodzinnej i ustalonej w planie dla tej funkcji wysokości 11 m. Składająca uwagę jest właścicielką sąsiedniej działki, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący i w swoim piśmie zwraca uwagę, że ustalone w sąsiedztwie przeznaczenie spowoduje, że dotychczasowe korzystanie z jej nieruchomości zostanie zakłócone, a nowa zabudowa będzie negatywnie oddziaływała na jej nieruchomość. Z tego też względu sugeruje w swoim piśmie, aby teren działki nr 1496 obr. geodezyjny 06 został przeznaczony, podobnie jak jej działka, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a wysokość maksymalna zabudowy nie może przekroczyć 8,5 m. W piśmie zwraca uwagę, że obecne przeznaczenie i ustalone parametry zabudowy będą przyczynkiem do powstania zabudowy, która zaburzy ład przestrzenny, wpłynie na pogorszenie jej warunków mieszkaniowych poprzez zacienienie jej budynku, zostanie jej ograniczone zagwarantowane konstytucyjnie prawo do swobodnego korzystania z nieruchomości poprzez odebranie prawa do prywatności. W piśmie wnosząca uwagę powołuje się również na art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zasadę dobrego sąsiedztwa przy ustalaniu przeznaczenia terenu. Cytuje również fragmenty uzasadnień wyroków sądów, w których poruszona została kwestia ustalenia warunków zabudowy w odniesieniu do sąsiedztwa i analizy sąsiedztwa. Powołuje się

również na decyzję o warunkach zabudowy, która została wydana na jej wniosek dla nieistniejących aktualnie działek gruntu, których teren stanowi obecnie obszar działki ozn. nr geodez. 1495 stanowiącej własność wnoszącej uwagę, jak i działki sąsiedniej ozn. nr geodez. 1496, co do której zgłasza uwagę. Zauważa również, że w wydanej dla niej decyzji o warunkach zabudowy zostało ustalone przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o wysokości maksymalnej do 8,5 m. Zdaniem wnoszącej uwagę jest to przesłanka do tego, aby na terenie działki 1496 również tego typu zabudowa była przewidziana, a nie jak to jest w projekcie planu, zabudowa wielorodzinna.

Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że cały obszar objęty planem to tereny w większości już zainwestowane. Jedyne niewielkie obszary w granicach sporządzenia planu są jeszcze niezabudowane i w tych miejscach zostały zaprojektowane nowe tereny inwestycyjne przewidziane pod zabudowę. Na większości obszaru planu nowa zabudowa lokalizowana może być w niewielkich enklawach w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania, jako jego uzupełnienie. Takim terenem jest teren 55.MW, którego dotyczy uwaga. Jest to obszar o powierzchni ok. 8000 m², w którego granicach znajduje się kilka dość nieregularnych działek. W jego zachodniej części znajduje się dawna zagroda siedliskowa i nowy budynek wielorodzinny. W sąsiedztwie występuje dość zróżnicowana zabudowa zarówno, jeśli chodzi o funkcje jak i parametry zabudowy. Jest tu zabudowa jednorodzinna w różnej formie (wolnostojąca, bliźniacza) jak i budynki wielorodzinne oraz usługowe. To powoduje, że przeznaczenie terenu jak i jego zagospodarowanie musi uwzględniać specyfikę każdego ze sposobów zagospodarowania tak, aby w jak najlepszy sposób pogodzić sprzeczne często oczekiwania właścicieli poszczególnych nieruchomości i terenów.

Istotnym czynnikiem, który zdecydował o przeznaczeniu terenu 55.MW pod zabudowę wielorodzinną był fakt, że w jego granicach na działkach bezpośrednio sąsiadujących z działką nr 1496 obr. geodezyjny 06 zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy pod funkcje zabudowy wielorodzinnej. Część z wydanych decyzji jest nadal prawomocna. Parametry ustalone w decyzjach odpowiadały zabudowie wielorodzinnej w sąsiedztwie. Należy zwrócić uwagę, że niektóre z parametrów ustalonych w tych decyzjach pozwalały na intensywniejszą zabudowę w stosunku do ustaleń projektu planu. To sporządzenie planu miejscowego otworzyło drogę do wprowadzenia ujednoliconych parametrów dla całego terenu. Wyłącznie plan miejscowy pozwolił również na wprowadzenie dodatkowych ustaleń, które mają za zadanie niwelowanie oddziaływania nowej zabudowy na sąsiedztwo. To w projekcie planu, wprowadzono dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy, zieleń izolacyjną w postaci biogrup. Ponadto w stanie istniejącym na wysokości terenu 55.MW od strony ul. Marii Skłodowskiej-Curie dominuje zabudowa wielorodzinna m. in. najbliższej położone budynki przy ul. Stanisława Moniuszki 2 i 10, a także przy ul. Szydlice 1, z którą sąsiaduje omawiany teren. Zabudowa przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie to budynki o wysokości czterech i pięciu kondygnacji, a budynek przy ul. Szydlice 1 ma trzy kondygnacje. Dla terenu 55.MW ustalono wysokość zabudowy maksymalnie 11 m, co odpowiada trzem kondygnacjom. Należy również podkreślić, że nowa zabudowa musi być zgodna z przepisami prawa budowlanego oraz innymi przepisami i nie może negatywnie oddziaływać na sąsiedztwo np. powodować zalewania działek sąsiednich, czy powodować zacieniania istniejących budynków. Zapewnienie odpowiedniego usytuowania nowych obiektów i zagospodarowania terenu spełniać musi również przepisy odrębne i jest to obowiązek niezależny od planu i nie może być przez ustalenia planu zastąpiony.

Należy również podkreślić, że poruszone w uwadze kwestie tzw. dobrego sąsiedztwa związane z procedurą wydawania decyzji o warunkach zabudowy, w tym art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają odniesienia do procedury sporządzenia projektu planu. Można jednak powtórzyć, że to procedura sporządzenia planu miejscowego daje pełniejszą możliwość kształtowania zagospodarowania przestrzennego w przeciwieństwie do decyzji o warunkach zabudowy. Jedyne przyjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego pozwala na skoordynowane ustalenie sposobu zagospodarowania większych obszarów miasta zgodnie z przyjętą przez Radę Miasta polityką przestrzenną wyrażoną w dokumencie Studium.

Ponadto zwrócić trzeba również uwagę, że w procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w stosunku do omawianego pisma z uwagami wpłynęło pismo właściciela działki nr 1496 obr. geodezyjny 06 z uwagami przeciwnymi, które zmierzają do bardziej intensywnego zagospodarowania terenu. Uwagi zmierzają zarówno do zwiększenia parametrów zabudowy – zwiększenie powierzchni zabudowy, zwiększenie szerokości elewacji budynków, zwiększenie wysokości zabudowy, jak również zmiany warunków zagospodarowania terenu – ograniczenie bądź rezygnacja z biogrup stanowiących zieleń izolacyjną, ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, zmianie linii zabudowy.

Tym samym uznano, że ustalone w planie dla terenu 55.MW przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną, ale z pewnymi ograniczeniami i dodatkowymi ustaleniami, które mają niwelować ewentualne oddziaływanie nowej zabudowy na sąsiedztwo stanowią kompromisowe podejście do sposobu zagospodarowania terenu w tym rejonie miasta.

Wobec powyższego odrzucono wniesioną uwagę, która mogłyby zniweczyć kompromisowe podejście w przyjętych zasadach zagospodarowania terenu i zabudowy, wprowadzonych w ustaleniach procedowanego dokumentu.

2. pismo osoby fizycznej wraz z grupą osób (nr 2 w wykazie uwag) z dnia 29.12.2023 r. (data wpływu 29.12.2023 r.) – *uwagi o wprowadzenie zapisów dla działki nr 1496 obręb geodezyjny 06 w granicach terenu 55.MW o:*

- 1) *dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy z 11 m do 12,5 m,*
- 2) *zmniejszenie pasa zieleni z 10 m do 5 m,*
- 3) *zastąpienie obowiązku utworzenia pasa zieleni poprzez możliwość utworzenia szpaleru drzew,*
- 4) *zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej szerokości elewacji budynku z 25 m do 30 m,*
- 5) *zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 35%,*
- 6) *zmniejszenie ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 35% do 30%,*
- 7) *zmianę ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 58.MN z 10 m na 5 m.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwag.

UZASADNIENIE

Wnoszący pismo z uwagami sformułował szereg oczekiwań zmierzających do intensyfikacji zabudowy na terenie działki nr 1496 obręb geodezyjny 06 w granicach terenu 55.MW. Uwagi zmierzają zarówno do zwiększenia parametrów zabudowy – zwiększenie powierzchni zabudowy, zwiększenie szerokości elewacji budynków, zwiększenie wysokości zabudowy, jak również zmiany warunków zagospodarowania terenu – ograniczenie bądź rezygnacja z biogrup stanowiących zieleń izolacyjną, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, zmianę linii zabudowy.

Cały obszar objęty planem to tereny w większości już zainwestowane. Jedynie niewielkie tereny w granicach sporządzenia planu są jeszcze niezabudowane i w tych miejscach zostały zaprojektowane nowe tereny inwestycyjne przewidziane pod zabudowę. Na większości obszaru planu nowa zabudowa lokalizowana może być w niewielkich enklawach w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania. Takim terenem jest teren 55.MW, którego dotyczy uwaga. Jest to obszar o powierzchni ok. 8000 m², w którego granicach znajduje się kilka dość nieregularnych działek. W jego zachodniej części znajduje się dawna zagroda siedliskowa i nowy budynek wielorodzinny. W sąsiedztwie występuje dość zróżnicowana zabudowa, zarówno jeśli chodzi o funkcje jak i parametry zabudowy. Jest tu zabudowa jednorodzinna w różnej formie (wolnostojąca, bliźniacza) jak i budynki wielorodzinne oraz usługowe. To powoduje, że przeznaczenie terenu jak i jego zagospodarowanie musi uwzględniać specyfikę każdego ze sposobów zagospodarowania tak, aby w jak najlepszy sposób pogodzić sprzeczne często oczekiwania właścicieli poszczególnych nieruchomości i terenów.

Istotnym czynnikiem, który zdecydował o przeznaczeniu terenu był fakt, że w granicach terenu 55.MW na działkach bezpośrednio sąsiadujących z działką nr 1496 obr. geodezyjny 06 były wydane decyzje o warunkach zabudowy pod funkcje zabudowy wielorodzinnej. Ponadto od strony ul. Marii Skłodowskiej-Curie w tym rejonie dominuje zabudowa wielorodzinna.

Jednak w sąsiedztwie znajduje się także zabudowa jednorodzinna przy ul. Szydlice 1 i przy ustaleniu zasad zagospodarowania obszaru 55.MW wzięto pod uwagę działania, które mają posłużyć ograniczeniu ewentualnego oddziaływania nowej zabudowy na sąsiedztwo. W planie wprowadzono dodatkowo ustalenia, które mają temu służyć. W szczególności ustalono dodatkowe linie zabudowy w celu odsunięcia planowanej zabudowy wielorodzinnej od istniejącej zabudowy jednorodzinnej o 10 m od granicy działki. Wprowadzając w tym pasie obowiązek nasadzenia zieleni w formie biogrup tj. urządzonych skupisk drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo pełniących funkcję izolacyjną. Ustalona wysokość zabudowy pozwala na lokalizację budynków o maksymalnie trzech kondygnacjach.

Przyjęte parametry zabudowy odpowiadają też w dużej mierze parametrom ustalonym o wydanych w ostatnich latach decyzjach o warunkach zabudowy.

Jak zaznaczono na wstępie podane w uwadze oczekiwania zmierzają do znacznego zintensyfikowania zabudowy na terenie działki 1496 obr. geodez 06 w stosunku do przyjętych w planie założeń. To prowadziłoby do zachwiania jak się wydaje wypracowanego w ustaleniach planu dla tego terenu kompromisu w zakresie zagospodarowania terenu. Przyjęte w planie dla terenu 55.MW ustalenia zostały w taki sposób wyważone, aby spełnić oczekiwania właścicieli terenów działek w granicach tego obszaru, przy jednoczesnym wprowadzeniu zapisów, które mają za zadanie ograniczenie oddziaływania nowego zagospodarowania na sąsiedztwo, a zastosowane wymogi w zakresie zagospodarowania terenu będą pełniły funkcję izolacyjną pomiędzy nową i istniejącą zabudową.

Należy zwrócić również uwagę, że w procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w stosunku do omawianego pisma z uwagami wpłynęło pismo z uwagami przeciwnymi, które zmierzają do znacznego ograniczenia inwestycyjnego na terenie działki nr 1496 obr. geodezyjny 06.

Tym samym uznano, że ustalone w planie dla terenu 55.MW przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną, ale z pewnymi ograniczeniami i dodatkowymi ustaleniami, które mają niwelować ewentualne oddziaływanie nowej zabudowy na sąsiedztwo stanowią kompromisowe podejście do sposobu zagospodarowania terenu w tym rejonie miasta.

Wobec powyższego odrzucono wszystkie wniesione przez piszącego uwagi, które mogłyby zniweczyć kompromis w przyjętych zasadach zagospodarowania terenu i zabudowy i ustalonych w procedowanym dokumencie.

3. pismo osoby fizycznej (nr 3 w wykazie uwag) z dnia 29.12.2023 r. (data wpływu 29.12.2023 r.) – *uwaga o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej na wszystkich kondygnacjach budynków dla działek nr 301/9 i 1442/2 obr. geod.06.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Wymienione w uwadze działki położone są w granicach terenu 12.MU. Jest to teren przeznaczony pod funkcje zabudowy mieszkaniowo usługowej. Przy czym dopuszcza się na tym terenie zabudowę mieszkaniową w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących oraz zabudowę wielorodzinną do sześciu lokali. Dopuszczone są także funkcje usługowe w lokalach lub jako samodzielne budynki. Jedynym ograniczeniem jest to, że dla zabudowy wielorodzinnej lokale usługowe mogą znajdować się wyłącznie w parterze. Takie zasady przyjęto również dla innych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w procedowanym planie i taka zasada zostaje utrzymana dla terenu 12.MN.

4. pismo osoby fizycznej (nr 4 w wykazie uwag) z dnia 28.12.2023 r. (data wpływu 28.12.2023 r.)

4.1. uwaga o zmianę przebiegu ustalonej linii zabudowy od płd.-zach. strony terenu 77.U i ustalenie jej wzdłuż istniejącego gazociągu w odległości 2 m.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

uwzględnia uwagę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z uwagą wnoszącego pismo wprowadzono korektę linii zabudowy.

4.2. uwaga o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu 77.U do 11 m.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Teren 77.U to stosunkowo niewielki obszar w granicach, którego znajduje się istniejąca parterowa zabudowa usługowa. Są to usługi podstawowe służące obsłudze istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W projekcie planu dopuszczono rozbudowę istniejących obiektów poprzez ustalenie linii zabudowy oraz dopuszczenie zwiększenia wysokości istniejących obiektów o dodatkową kondygnację. W sytuacji, gdy jak wspomniano na wstępie jest to teren o małej powierzchni przyjęte założenia, zgodnie, z którymi jest możliwa znaczna rozbudowa, o nawet dwie kondygnacje obiektów istniejących, uznać należy oczekiwania wnoszącego uwagę za zbyt daleko idące. Zbyt intensywna rozbudowa skutkować mogłaby utrudnieniami w zapewnieniu właściwego skomunikowania terenu. Wobec powyższego zdecydowano o utrzymaniu ustalonych zasad zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy.

5. pismo osoby fizycznej wraz z grupą osób (nr 5 w wykazie uwag) z dnia 29.12.2023 r. (data wpływu 29.12.2023 r.) – *uwaga o podniesienie dopuszczalnej mocy instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych znajdujących się na terenie gruntu z 10 kW do 12 kW.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

uwzględnia uwagę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z uwagą wnoszącej pismo wprowadzono korektę zapisu o dopuszczalnej maksymalnej mocy instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych znajdujących się na terenie gruntu do 12 kW.

6. pismo osoby fizycznej wraz z grupą osób (nr 6 w wykazie uwag) z dnia 29.12.2023 r. (data wpływu 29.12.2023 r.) - *uwaga o dopisanie w rozdziale 1 par. 14 ust. 6 pkt 2 dodatkowego punktu o brzmieniu: „ dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny”.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględni uwagi.

UZASADNIENIE

W procedowanym projekcie planu podobnie jak w innych sporządzanych planach miejscowych ustalono jednolitą politykę parkingową w związku z występującym problemem parkowania samochodów na terenie miasta. 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 jednakowe zasady dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do całego obszaru miasta. Przyjęte jednakowe wymogi, co do obowiązującego wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji, w tym również dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowią wypracowany standard dla całego miasta, a odstępstwa od zasady stosowane są w sytuacjach zupełnie wyjątkowych. Tak jak inne ustalenia mające wpływ na sposób zagospodarowania działki i wielkość zabudowy, w tym w szczególności parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, tak również wskaźnik ilości miejsc parkingowych jest ustaleniem, które ma wpływać na sposób zagospodarowania i zabudowy terenu. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych przy założeniu, że na jeden lokal mieszkalny należy przewidzieć dwa miejsca parkingowe. Powszechną również zasadą w szczególności w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej jest to, że miejsca parkingowe są zapewniane na terenie właściciela, a nie na terenach publicznych. Przy tak ustalonym wskaźniku uwzględnia się, że praktycznie każdy budynek mieszkalny jednorodzinny jest wyposażony w garaż, a przed tym pomieszczeniem najczęściej znajduje się podjazd do garażu, który służyć może jako drugie miejsce parkingowe. Ustalony, zatem minimalny wskaźnik nie jest wygórowany w sytuacji, gdy posiadanie przez mieszkańców dwóch samochodów nie jest niczym nadzwyczajnym. W odniesieniu do zabudowy w rejonie ul. Mikołaja Kopernika, ale i podobnych terenów w obszarze miasta przyjęto identyczne założenia. Dotyczy to również zabudowy i zagospodarowania już istniejącego. Generalnie uznano, że stan zainwestowania istniejącego nie może być powodem do zastosowania odstępstw od ogólnie przyjętych zasad zagospodarowania i zabudowy. Dlatego ewentualna intensyfikacja zagospodarowania na danej działce np. polegająca na rozbudowie istniejącego budynku musi uwzględniać spełnienie warunków ujętych w planie. Jeżeli z jakichś powodów planowana inwestycja nie jest w stanie spełnić tych wymogów to domniemywać należy, że wykracza poza standardy występujące na danym obszarze i w sąsiedztwie i jako sprzeczna z planem, a także z ogólnie pojętymi warunkami dobrosąsiedzkimi jest niedopuszczalna.

7. pismo osoby fizycznej wraz z grupą osób (nr 7 w wykazie uwag) z dnia 29.12.2023 r. (data wpływu 29.12.2023 r.) – *uwaga o zmianę przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 18.MW, 20.MW, 55.MW na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź mieszkaniowo usługowej.*

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględni uwagi.

UZASADNIENIE

Tereny 18.MW, 20.MW do jedne z niewielu obszarów w planie, które są terenami inwestycyjnymi wolnymi od zabudowy. Teren 55.MW to natomiast niewielki niezabudowany obszar w otoczeniu zabudowy wielofunkcyjnej. Teren 20.MW wskazany został zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna, jako teren: „*rozwojowy zabudowy mieszkaniowej z przewagą budownictwa jednorodzinnego w postaci zwartych zespołów lub zabudowy wielorodzinnej*”. Część terenu 55.MW w Studium wskazana została, jako: „*tereny nieużytkowane i niezainwestowane w ukształtowanej strukturze miasta i jako kierunek zagospodarowania wskazano zgodny z sąsiedztwem*”. Dla terenu 18.MW i części terenu 55.MW wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy gdzie dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Każdy z omawianych terenów ma nieco inną specyfikę, ale wszystkie położone są w wykształconej strukturze miasta ze zwartą zabudową mieszkaniową i usługową. W sąsiedztwie wszystkich wspomnianych terenów znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tak jak ustalone przeznaczenie dla wskazanych w uwadze terenów. Z tych względów dla omawianych obszarów jako przeznaczenie podstawowe została ustalona funkcja zabudowy wielorodzinnej. Jednak dla wszystkich trzech terenów, jako uzupełniająca

dopuszczona została również funkcja usługowa. Jednocześnie, co należy podkreślić dla wszystkich terenów w celu ograniczenia oddziaływania na sąsiedztwo wprowadzono dodatkowo ustalenia, które mają temu zapobiegać. Dla wszystkich terenów wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają na celu odsunięcie planowanej zabudowy od istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. Nieprzekraczalne linie dla nowej zabudowy wielorodzinnej ustalono w odległości od granic terenów 8 m, 10 m i 24 m. Dla terenów 18.MW i 20.MW wprowadzono gradację dopuszczalnej wysokości planowanej zabudowy. Od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nowa zabudowa musi być niższa niż na pozostałym terenie. Dla terenu 55.MW ustalono wysokość 11 m, co ogranicza wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, tak jak zabudowa wielorodzinna w sąsiedztwie przy ul. Szydlice 1. Dopuszczona zabudowa będzie natomiast niższa niż zabudowa przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie (m.in. najbliższe położone budynki przy ul. Stanisława Moniuszki 2, 10 i 12), które mają cztery i pięć kondygnacji. W granicach terenów gdzie przewiduje się nową zabudowę wielorodzinną wprowadzono od strony terenów zainwestowanych obowiązek wprowadzenia zieleni w postaci tzw. biogrupo. Mają to być urządzone skupiska drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo pełniących funkcję izolacyjną. Należy stosować gatunki roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową. Zieleń ta ma mieć szerokość nie mniejszą niż 8-10 m, a na terenie 18.MW jest to nawet 24 m.

Proponowana w uwadze zmiana przeznaczenia z funkcji zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinną stoi w sprzeczności z oczekiwaniami właścicieli terenów.

Na wcześniejszych etapach procedowania planu, ale także w procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w stosunku do omawianego pisma z uwagami wpłynęło pismo właściciela działki nr 1496 obr. geodezyjny 06 (terenu 55.MW) z uwagami przeciwnymi, które zmierzają do bardziej intensywnego zagospodarowania terenu. Uwagi zmierzają zarówno do zwiększenia parametrów zabudowy – zwiększenie powierzchni zabudowy, zwiększenie szerokości elewacji budynków, zwiększenie wysokości zabudowy, jak również zmiany warunków zagospodarowania terenu – ograniczenie bądź rezygnacja z biogrupo stanowiących zieleń izolacyjną, ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, zmianie linii zabudowy.

Dla terenu 18.MW również właściciel zgłaszał wnioski o przeznaczenie terenów pod zabudowę wielorodzinną.

Dla poszczególnych działek w granicach terenów 18.MW i 55.MW wydano szereg decyzji o warunkach zabudowy.

Był to istotny czynnik, który zdecydował o przeznaczeniu terenów 18.MW i 55.MW pod zabudowę wielorodzinną. Parametry ustalone w decyzjach odpowiadały zabudowie wielorodzinnej w sąsiedztwie. Należy zwrócić uwagę, że niektóre z parametrów ustalonych w tych decyzjach pozwalały na intensywniejszą zabudowę w stosunku do ustaleń projektu planu. Dotyczyło to w szczególności terenu 55.MW, gdzie sporządzenie planu miejscowego otworzyło drogę do wprowadzenia ujednoczonych parametrów dla kilku działek, które znajdują się w granicach tego terenu. Wyłącznie plan miejscowy pozwolił również na wprowadzenie dodatkowych ustaleń, które mają za zadanie niwelowanie oddziaływania nowej zabudowy na sąsiedztwo. To w planie wprowadzono dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy, zieleń izolacyjną w postaci biogrupo. W odniesieniu do terenu 18.MW ustalenia planu odpowiadają parametrom przyjętym w decyzji o warunkach zabudowy.

Inne podejście pomijające wydane decyzje o warunkach zabudowy narażałoby Gminę Miejską na roszczenia właścicieli terenów, dla których zmienione byłyby warunki zagospodarowania terenów.

Należy także odnosząc się do uwagi wskazać, że w każdym z wymienionych terenów, gdzie przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa wielorodzinna, dopuszczone są funkcje usługowe w parterach. Ponadto dla terenu 20.MW został wyznaczony teren 20/1.1, gdzie dopuszczona została możliwość zabudowy usługowej, jako samodzielnej funkcji. Jednocześnie można także zauważyć, że wszystkie trzy tereny znajdują w niedalekim sąsiedztwie od istniejących podstawowych usług handlu. Tereny 20.MW i 55.MW w odległości ok 50-300 m. Nieco większą odległość ma teren 18.MW, gdzie do usług podstawowych jest ok. 400 m. Są to jednak standardowe 10-15 minutowe izochrony dojścia do tego typu usług.

Biorąc pod uwagę powyższe uznano, że ustalone w planie dla terenów 18.MW, 20.MW i 55.MW przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną, ale z pewnymi ograniczeniami i dodatkowymi ustaleniami, które mają niwelować ewentualne oddziaływanie nowej zabudowy na sąsiedztwo stanowią właściwy sposób ustalenia przeznaczenia dla tych terenów.

8. Pismo osoby fizycznej wraz z grupą osób (nr 8 w wykazie uwag) z dnia 29.12.2023 r. (data wpływu 29.12.2023 r.) – uwaga o zmianę klasy dróg lokalnych 42.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L, 02.KD.L na klasę D – dojazdową.

Po rozpatrzeniu Burmistrz Miasta Kościerzyna:

nie uwzględni uwagi.

UZASADNIENIE

Wskazane w uwadze ul. Strzelecka i Strzelnica (oznaczone w planie jako 02.KD.L), ul. Mikołaja Kopernika (oznaczona jako 03.KD.L) oraz projektowana droga oznaczona jako 04.KD.L stanowią ulice o charakterze dróg lokalnych. Taką samą funkcję pełni odcinek ul. Cypriana Kamila Norwida, w niniejszym planie oznaczony jako 42.KD.L i który jest kontynuacją ulicy o tej samej klasie drogi, która znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kościerzyna Zachód. Wskazane drogi, jak również ujęta w niniejszym planie ul. Marii Skłodowskiej Curie (oznaczona jako 01.KD.L) to istotne ciągi komunikacyjne stanowiące powiązania drogowe pomiędzy jednostkami osiedleńczymi. Dlatego drogi te zostały zaliczone do wyższej klasy dróg (L - lokalnych) od pozostałych dróg (D – dojazdowych) stanowiących obsługę komunikacyjną poszczególnych kwartałów zabudowy. Jednocześnie zauważyć należy, że dla wskazanych dróg nie ma ograniczeń dla obsługi terenów sąsiednich, a ich parametry nie generują uciążliwości dla tych terenów. Poza nową drogą 04.KD.L wszystkie wymienione ulice to drogi istniejące, których parametry zgodnie z ustaleniami planu się nie zmieniają. W tej sytuacji postanowiono odrzucić uwagę.

Burmistrz Miasta

Michał Majewski