

załącznik nr 4 do Uchwały
Nr

Rady Gminy Kościerzyna z
dnia2017r.

w sprawie uchwalenia ZMIANY Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna dla fragmentów gminy:

1. dla części obrębu ewidencyjnego Dębogóry, obejmującej działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 83/1 i 83/3,
2. dla części obrębu ewidencyjnego Skorzewo, obejmującej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 215/7,

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu studium

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Niniejsze zmiany studium to druga zmiana całościowo zaktualizowanego dokumentu uchwalonego Uchwałą Nr X/396/20142 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna, z wyłączeniem nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi: 92; 124/2; 127; 178/1; 178/2, 181; 182; 320; 340; 352; 387 oraz części nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi: 108; 179; i 319/2 położonych w obrębie geodezyjnym Gostomie. Pierwsza zmiana ww. dokumentu była realizacją Uchwał Rady Gminy Kościerzyna:

1. Nr IV/54/15 z dnia 19 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna dla części obrębu ewidencyjnego Gostomie, obejmującej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 141/5 i fragment działki oznaczonej numerem geodezyjnym 128; dla części obrębu ewidencyjnego Wieprznica, obejmującej działki oznaczone numerami geodezyjnymi 26/2, 28, 194/4, 194/6, 195/2 i fragment działki oznaczonej numerem geodezyjnym 195/6,

2. Nr VI/76/15 z dnia 28 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna dla części obrębu ewidencyjnego Niedamowo, obejmującej działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 126/4, 125, 123/12, 126/1 123/11,

i dotyczyła wyłącznie ujawnienia udokumentowanych złóż kopalin oraz przeznaczenia fragmentów gminy na powierzchniową eksploatację kruszyw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Druga, obecna aktualizacja dokumentu Studium jest wynikiem realizacji uchwał:

1. ***Nr II/132/16 z dnia 03 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego***

Gminy Kościerzyna dla części obrębu ewidencyjnego Dębogóry, obejmującej działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 83/1 i 83/3,

2. Nr II/133/16 z dnia 03 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna dla części obrębu ewidencyjnego Skorzewo, obejmującej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 215/7.

Aktualizacja dokumentu studium jest potrzebna z uwagi na konieczność uwzględnienia wniosków do zmiany dokumentu studium. Złożone wnioski dotyczą:

1. Fragmentu obrębu Dębogóry – dz. nr 83/1 i 83/3 o łącznej powierzchni ok. 6,76 ha z przeznaczeniem pod usługi - przyszłe zainwestowanie terenu stanowiłoby naturalną kontynuację rozwoju przestrzennego miejscowości oraz uzupełniłoby program usług miejscowości.

2. Fragmentu obrębu Skorzewo – dz. nr 315/7 zajmuje powierzchnię ok. 1,32 ha. Z przeznaczeniem pod usługi - obszar objęty wnioskiem zlokalizowany jest w pobliżu terenów rozwojowych przewidzianych w dotychczasowym dokumencie studium dla funkcji rekreacji, usług oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Przyszłe zainwestowanie terenu stanowiłoby naturalną kontynuację rozwoju przestrzennego w tej części obrębu Skorzewo oraz uzupełniłoby program usług miejscowości.

W celu określenia zapotrzebowania gminy na nowe tereny usługowe dokonano, zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową (dla nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych na pozostałe funkcje odstąpiono od sporządzenia bilansu, gdyż niniejsza aktualizacja **dotyczy jedynie wyznaczenia nowych terenów o funkcji usługowej**). Wg. sporządzonego bilansu dla nowych, wyznaczonych w studium terenów usługowych zasadne jest wyznaczenie wnioskowanych obszarów z uwagi na:

1. wyniki prognozy demograficznej – planowany wzrost liczby ludności, zmiany struktury demograficznej;
2. sytuację na rynku pracy i ofertę usługową gminy – niewystarczającą już obecnie liczbę miejsc pracy, zmieniające się potrzeby mieszkańców w zakresie usług;
3. potencjał przyrodniczo – krajobrazowy dla rozwoju funkcji usług turystyki, specyficznych usług z zakresu usług społecznych (obiekty typu dom seniora itp.);
4. niepewność procesów inwestycyjnych – pomimo istniejących w dokumentach planistycznych rezerw dla rozwoju funkcji usługowych należy przyjąć, iż tylko część z nich zostanie zrealizowanych w perspektywie najbliższych 30 lat;

Ponadto w obrębie Dębogóry nie wyznaczono w dotychczasowych dokumentach planistycznych żadnych terenów przeznaczonych pod usługi, zaś w obrębie Skorzewo wyznaczono łącznie 17,25ha co z uwagi na dynamiczny rozwój miejscowości oraz jej strukturę i liczbę ludności stanowić może powierzchnię niewystarczającą.

Studium nie jest przepisem gminnym (aktem prawa miejscowego) i nie stanowi podstawy prawnej dla wydawanych decyzji administracyjnych. Jest to wykładnia polityki przestrzennej gminy a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

2. Skróc ustaleń studium.

W związku z opracowanymi zmianami studium wprowadzono niezbędne zmiany do studium w części tekstowej oraz w części graficznej dokumentu. W części tekstowej wszystkie zmiany (dodane zapisy oraz wykreślenia) związane z niniejszą zmianą wyróżnione są pogrubioną i pochyłą czcionką Times New Roman w kolorze niebieskim.

W uwarunkowaniach tekst uzupełniono o następujące informacje w rozdziałach:

2.6.4. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów (plany miejscowe obowiązujące oraz nieaktualne, wnioski dotyczące zmiany studium)

Niniejsze zmiany dokumentu studium wprowadzane są na skutek złożonych wniosków dot. aktualizacji ustaleń studium dla działek geodezyjnych nr 83/1 i 83/3 w obrębie Dębogóry oraz 215/7 w obrębie Skorzewo. Złożone wnioski dotyczą:

Fragment obrębu Dębogóry – dz. nr 83/1 i 83/3 o łącznej powierzchni ok. 6,76 ha położony w sąsiedztwie terenów zainwestowanych wsi Dębogóry, nad jeziorem Przywidz. Działki objęte zmianą to grunty rolne klasy V, VI, łąki klasy V, pastwiska klasy VI oraz nieużytki i lasy klasy VI. Działka 83/3 przylega do drogi publicznej określonej w obowiązującym dokumencie studium jako droga zbiorcza. Aktualnie cały obszar jest niezabudowany, częściowo zadrzewiony. Obie działki znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy. W bliskim sąsiedztwie działek przebiega sieć wodociągowa oraz planowana jest kanalizacja sanitarna. Przyszłe zainwestowanie terenu stanowiłoby naturalną kontynuację rozwoju przestrzennego miejscowości oraz uzupełniłoby program usług miejscowości.

Fragment obrębu Skorzewo – dz. nr 315/7 zajmuje powierzchnię ok. 1,32 ha. Działka stanowi grunty rolne klasy VI oraz przylega bezpośrednio do drogi publicznej – wojewódzkiej nr 214 klasy głównej. Obsługa terenu możliwa jest z drogi biegnącej wzdłuż wschodniej granicy terenu. Aktualnie cały obszar jest niezabudowany, częściowo zadrzewiony. Działka posiada dobry dostęp do sieci wodociągowej, która przebiega w pasie drogi wojewódzkiej. W bliskim sąsiedztwie nie występuje natomiast sieć kanalizacji sanitarnej. Obszar objęty wnioskiem zlokalizowany jest w pobliżu terenów rozwojowych przewidzianych w dotychczasowym dokumencie studium dla funkcji rekreacji, usług oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Przyszłe zainwestowanie terenu stanowiłoby naturalną kontynuację rozwoju przestrzennego w tej części obrębu Skorzewo oraz uzupełniłby program usług miejscowości.

DODANO punkt nr 2.12.6 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – zawarto w nim najważniejsze konkluzje wynikające z przeprowadzonego odrębnie bilansu.

W pkt 3 WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, w podpunkcie 3.1.2 Wnioski z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dodano zapis: *W wyniku napływających nowych wniosków, nowych bądź zaktualizowanych potrzeb mieszkańców oraz w celu uzupełnienia istniejącego programu usługowego zaistniała potrzeba zmiany polityki przestrzennej gminy wyrażonej dokumentem studium.*

W kierunkach tekst uzupełniono o następujące informacje w rozdziałach:

DODANO PUNKT 4.3.3 Nowe tereny rozwojowe z przeznaczeniem na zabudowę usługową w obszarze możliwego docelowego zainwestowania w brzmieniu:

W celu realizacji uchwał dot. zmiany studium wyznaczono dwa nowe tereny rozwojowe z przeznaczeniem na zabudowę usługową dedykowaną określonym w złożonych wnioskach konkretnym funkcjom:

Teren o symbolu U1 - dla obrębu Dębogóry na działkach nr 83/1 i 83/3 - dopuszczana zabudowa usługowa z zakresu usług społecznych, ochrony zdrowia, obsługi turystyki i rekreacji – obiekty typu dom seniora, obiekty wypoczynku i zakwaterowania dzieci i młodzieży itp., tereny kąpielisk i przystani wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz obiektami małej architektury.

Teren o symbolu U2 - dla obrębu Skorzewo na działce nr 215/7 – dopuszczana zabudowa usługowa z zakresu usług handlu i rzemiosła oraz ochrony zdrowia - zabudowa usługowo – handlowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Przyjęta dla poszczególnych terenów funkcja ma sumarycznie, docelowo stanowić minimum 60% obszaru poszczególnych terenów. Przyjęte funkcje wiodące nie wykluczają wprowadzania innych form i funkcji w poszczególnych, wydzielonych terenach z zastrzeżeniem, iż maksymalna procentowa część tych innych funkcji nie może przekroczyć 40% powierzchni poszczególnych obszarów.

Powierzchnia nowych terenów inwestycyjnych pod dedykowaną zabudowę o funkcji usługowej wzrośnie o 8,08 ha – sumarycznie dla obszaru całej gminy wyznaczono w studium łącznie 64,31ha nowych terenów o funkcji usługowej.

W pkt 4.4.1 Podział terenów dla potrzeb ustalania kierunków i wskaźników dodano ustalenia dla wydzielonych nowych usługowych terenów inwestycyjnych:

Kierunki i wskaźniki dla wyznaczonych nowych terenów rozwojowych z przeznaczeniem na zabudowę usługową w obszarze możliwego docelowego zainwestowania.

Dla terenu o symbolu U1:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

Dla terenu o symbolu U2:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 45%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

W pkt. 4.5.2 Obszar w odległości 100m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych wg. przepisów odrębnych dodano zapis dla wyznaczonych nowych terenów usługowych:

Wyznaczony w zmianie dokumentu studium, nowy teren inwestycyjny w obrębie Dębogóry w całości położony jest w obszarze Chronionego Krajobrazu oraz poza granicą obszaru zwartej zabudowy wsi Dębogóry – dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu U1 wg przepisów Uchwały sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim w tym:

§ 5. Na obszarach chronionego krajobrazu, wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, wprowadza się następujące zakazy:

8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Przy czym 6. Zakaz, o którym mowa w § 5 pkt 8 nie dotyczy:

1) lokalizowania użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,

2) lokalizowanych nad wodami publicznymi, ogólnodostępnych obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz:

a) obiektów służących obsłudze przystani żeglarskich o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 120 m² (sanitariaty, umywalnie, aneks kuchenny, pralnie, biuro bosmanatu, magazyn na sprzęt ratunkowy i żeglarski),

b) obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m² (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny)

- z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych.

Ponadto w przypisach uaktualniono informacje dot. obowiązujących przepisów prawa mających znaczenie dla wyznaczonych w aktualizacji dokumentu studium nowych terenów inwestycyjnych.

Pozostałe ustalenia dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna wraz z pierwszą aktualizacją dokumentu zachowują moc, nie ulegają zmianie.

W części graficznej zmianie uległy następujące załączniki graficzne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna:

Załącznik: Kierunki zagospodarowania przestrzennego – docelowa struktura przestrzenna gminy w zakresie dodania nowych terenów inwestycyjnych o symbolach U1 i U2.

Pozostałe załączniki graficzne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna pozostają bez zmian.

Opracowała:

projektant zmian studium

mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska