

## UZASADNIENIE

*zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 19 kwietnia 2018 r. podjęła Uchwałę Nr XLVII/450/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy. Obszar planu obejmuje obręb geodezyjny Kokoszkowy i ma powierzchnię ok. 1184 ha.

Obszar jest objęty obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/342/2013 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 28 marca 2013 r. (plan dla obrębu geodezyjnego, zmieniony częściowo mpzp wymienionym w pkt 2).

2) Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, jaką jest dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Grudziądz – Pelplin – Gdańsk Przyjaźń, uchwalonym Uchwałą Nr XXI/214/2016 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 16 czerwca 2016 r.

Na przystąpienie do zmiany miejscowego planu wpływ miało kilka czynników:

- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. (studium) przyjęta uchwałą Nr XII/110/2015 z dnia 16 listopada 2015r. wprowadzająca nowe tereny usługowe i mieszkaniowe we wsi Kokoszkowy,
- wnioski od mieszkańców w sprawie zmiany przedmiotowego planu w zakresie ustaleń dla danych terenów lub wprowadzenia terenów budowlanych zgodnie ze zmianą studium,
- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym za lata 2014 – 2017, która potwierdziła duży ruch budowlany i presję inwestycyjną w Kokoszkowach.

Głównym celem opracowania planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalonego uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 16 listopada 2015r.). Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

Pierwotny projekt planu został skorygowany po uzyskaniu postanowienia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze. Projekt planu uzyskał zgodę Ministra na przeznaczenie tylko części gruntów kl. III na cele nierolnicze (3,3170 ha), pozostała część gruntów (7,4913 ha) nie uzyskała takiej zgody. Na części gruntów, które zgody nie otrzymały pozostawiono dotychczasowe

przeznaczenie terenu (rolnicze) lub zostały przeznaczone pod funkcje związane z rolnictwem (zabudowa zagrodowa i teren zabudowy zagrodowej i teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnich):

- teren 008.R w pierwotnym projekcie planu był przeznaczony pod teren produkcji energii elektrycznej (fotowoltaikę) pozostał terenem rolniczym,

- teren 222.R w pierwotnym projekcie planu był przeznaczony pod teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozostał terenem rolniczym,

- część terenu 072.MN, która nie uzyskała zgody MRiRW, została włączona do terenu rolniczego 064.R,

- część terenu 226.U,MN, która nie uzyskała zgody MRiRW, została włączona do terenu rolniczego 221.R, a część została włączona do terenu 227.RM,RU (teren zabudowy zagrodowej i teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnich),

- część terenu 30.MN, która nie uzyskała zgody MRiRW, została przeznaczona pod zabudowę zagrodową (249.RM),

- część terenu 012.MN, która nie uzyskała zgody MRiRW, została włączona do terenu rolniczego 009.R.

• Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; projekt planu wprowadza zróżnicowaną maksymalną wysokość dla budynków o poszczególnych funkcjach oraz określa kolorystykę budynków i dachów w nawiązaniu do otoczenia; plan wprowadza również ustalenia dla istniejących budynków o parametrach lub funkcji niezgodnej z planem;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- przywołanie przepisów ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do istniejącego pomnika przyrody (poza pomnikiem przyrody na terenie nie występują inne formy ochrony przyrody),

- wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,

- wymóg ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,

- ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- ustalenie zasad dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia (kościół parafialny p.w. św. Barbary oraz otoczenie: historyczny cmentarz wraz z ogrodzeniem),

- ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu kościoła i plebanii oraz zasad ochrony,
  - ustalenie zasad ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - objęcie ochroną zespołów zabudowy o wartościach kulturowych oraz obiektów o zachowanych walorach historyczno-kulturowych,
  - ustalenie zasad ochrony obszaru stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru oraz stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - ustalenie zasad ochrony historycznej zieleni wysokiej, historycznego zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego oraz krzyży przydrożnych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
  - wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
  - wprowadzenie zapisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - wprowadzenie zapisów dotyczących oddziaływania akustycznego i elektromagnetycznego linii 400 kV,
  - wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych,
  - wprowadzenie zapisów dotyczących zagospodarowania w strefie od cmentarza;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie planu miejscowego dla obrębu Kokoszkowy w 2013 roku miało na celu min. zakończenie procesu rozpraszania zabudowy lokalizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy; obecnie sporządzana zmiana planu wprowadza korekty dotyczące przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy w celu poprawy warunków zagospodarowania terenów – stwarza to dodatkowe możliwości wykorzystania terenów i poprawia warunki przyszłego zainwestowania, co wpłynie korzystnie na atrakcyjność tych terenów;
- 6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenie dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa wpłynęły 23 wnioski w terminie i 10 wniosków po wyznaczonym terminie. Większość wniosków dotyczyła przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo –usługową. Pozostałe wnioski dotyczyły przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, zmiany parametrów wyznaczonych w obowiązującym planie, możliwości prowadzenia działalności usługowej w budynku gospodarczym, sposobu dojazdu do terenu. Wójt rozpatrując wnioski uwzględnił te, które były zgodne polityką przestrzenną określoną w studium. Przy dopuszczeniu na terenie usług wzięto pod uwagę możliwy wpływ na tereny sąsiednie. Wójt nie uwzględnił wniosków, które były niezgodne ze studium.

Ponadto w trakcie procedury planistycznej, na etapie sporządzania projektu planu zorganizowane zostało spotkanie we wsi Kokoszkowy z mieszkańcami w celu prezentacji koncepcji planu oraz wysłuchania głosu mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

.....

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; ponadto w trakcie procedury planistycznej, na etapie sporządzania projektu planu zorganizowane zostało spotkanie we wsi Kokoszkowy z mieszkańcami w celu prezentacji koncepcji planu oraz wysłuchania głosu mieszkańców i właścicieli nieruchomości;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej);

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej

ustalonej w studium, uwzględnia większość wniosków złożonych przez osoby fizyczne oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są albo zainwestowane, albo położone sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;
- korekty istniejących funkcji oraz wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański w latach 2014-2017. Na jej podstawie Rada Gminy Starogard Gdański dnia 22.02.2018r. podjęła Uchwałę Nr XLV/439/2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

Ww analiza wskazuje, że uchwalenie planu dla wsi Kokoszkowy pozwoliło gminie na odzyskanie kontroli nad procesami zachodzącymi w przestrzeni i powstrzymanie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy. Kokoszkowy to miejscowość strategiczna pod względem położenia i zachodzących procesów związanych presją inwestycyjną, gdzie występuje duży ruch budowlany (wydane pozwolenia na budowę) oraz ciągle zainteresowanie właścicieli przeznaczeniem gruntów pod zabudowę (na podstawie składanych wniosków).

Z przeprowadzonej analizy wynika, że gmina konsekwentnie realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w Strategii Rozwoju Gminy Wiejskiej Starogard Gdański na lata 2012 – 2022. Jednocześnie jest elastyczna jeśli chodzi o rekomendowaną kolejność sporządzania planów i reaguje na bieżąco na zmiany sytuacji. Wskazana jest dalsza sukcesywna realizacja przyjętych założeń.

- Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina nie będzie musiała ponosić kosztów. Plan nie wprowadza funkcji związanych z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne, nie ma również konieczności budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy lub wynika już ona z ustaleń obowiązującego planu. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 20% dla terenów, które zmieniły

przeznaczenie z terenów rolniczych na tereny zabudowy i 5% dla terenów, które zmieniły przeznaczenie z terenów mieszkaniowych na mieszkaniowo-usługowe i z produkcyjnych na mieszkaniowe, oraz wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2) i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

W świetle w/w przesłanek uchwalenie niniejszego planu miejscowego jest uzasadnione.