

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 25 sierpnia 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XLVIII/570/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, którą następnie zmieniła Uchwałą Nr LI/616/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 1 grudnia 2022r. rozszerzając zakres zmiany planu o drogi dojazdowe. Obszar objęty zmianą planu miał powierzchnię ok. 14,26 ha i obejmował 11 fragmentów obrębu Kokoszkowy.

Obszar opracowania jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXIV/255/2020 z dnia 27.08.2020r. W obowiązującym planie 10 fragmentów dla których obecnie sporządza się zmianę planu była przeznaczona pod tereny rolnicze i jeden teren pod zabudowę zagrodową.

W studium (przyjętym Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.) obszary objęte zmianą planu są wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Głównym celem opracowania zmiany 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 XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r., zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.). Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

W projekcie planu obszary objęte zmianą planu zostały umieszczone na 8 załącznikach graficznych. Następnie projektu zmiany planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia oraz wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Minister decyzją z dnia 25.05.2023r. sygn. DNI.tr.602.130.2023 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III położonych w granicach załączników nr 1, 2, 4 i 7, nie wyraził natomiast zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klas III położonych w granicach załączników nr 3, 5, 6 i 8.

W związku z decyzją MRiRW podjęto decyzję o wyłączeniu z opracowania planu załączników graficznych, w granicach których grunty klasy III nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia, tj. załączników nr 3, 5, 6 i 8. W wyniku wprowadzonych zmian obszar planu zmniejszył się o 8,23 ha i obecnie ma 6,03 ha, a dotychczasowa numeracja załączników do planu (w tym załączników graficznych) uległa zmianie i tak:

Dotychczasowa numeracja załączników graficznych (obowiązywała na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu i prognozy)	Nowa numeracja załączników graficznych (po decyzji MRiRW)
Załącznik nr 1	Załącznik nr 1
Załącznik nr 2	Załącznik nr 2
Załącznik nr 3	Wyłączony z opracowania planu
Załącznik nr 4	Załącznik nr 3
Załącznik nr 5	Wyłączony z opracowania planu
Załącznik nr 6	Wyłączony z opracowania planu
Załącznik nr 7	Załącznik nr 4
Załącznik nr 8	Wyłączony z opracowania planu

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe: plan wprowadza zapisy regulujące i kształtujące przestrzeń w sposób harmonijny, określa parametry dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - terenie nie występują formy ochrony przyrody,
 - plan wprowadza zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
 - plan przywołuje przepisy dotyczące ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
 - plan zapewnia ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - plan wprowadza zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z przetwarzaniem i zbieraniem odpadów oraz zakaz lokalizacji zakładów termicznego przekształcania odpadów;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - ustalenie zasad obowiązujących w zasięgu otwarcia widokowego na kościół pw. Św. Barbary;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - plan przywołuje przepisy dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
 - plan wprowadza zapisy mające na celu ograniczenie ewentualnych szkodliwych oddziaływań prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
 - plan wprowadza zapisy dotyczące ilości miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - plan nakazuje prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wprowadza wymóg stosowania ekologicznych źródeł ciepła;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie zmiany planu miejscowego i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową ma na celu poprawę warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu i powiązanie do funkcjonalnie z otoczeniem; wszystkie tereny są położone w bliskim sąsiedztwie obszarów zabudowanych i stanowią ich kontynuację bądź uzupełnienie;
- 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: zmiana planu i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową pozwoli na kontynuację istniejącej w sąsiedztwie funkcji i stworzy nową ofertę terenów budowlanych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan ustala zasady 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 wpłynęło 5 wniosków, z czego 3 były bezprzedmiotowe – dotyczyły terenów położonych poza zmianą planu. Wnioski, które dotyczyły obszaru opracowania (załącznika nr 1 i 8) wnosili o przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i podziału na działki - zostały uwzględnione w projekcie planu. Jednak obszar położony na załączniku nr 8 nie uzyskał zgody MRiRW i został wyłączony z opracowania planu.

.....

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) a przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski złożone do planu przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie realizuje politykę przestrzenną określoną w studium. 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 położone w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy i funkcjonalnie stanowią jej kontynuację;
- wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące oraz planowane powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- uchwalenie planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt zmiany 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. W trakcie opracowywania niniejszego projektu zmiany planu została sporządzona następna Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański obejmująca lata 2018-2022 i przyjęta Uchwałą Nr LIV/659/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański. Projekt zmiany planu jest zgodny również z tą Analizą.

Sporządzanie planów miejscowych dla fragmentów obrębów w przypadkach aktualizacji obowiązujących planów miejscowych oraz w celu realizacji przedsięwzięć istotnych dla rozwoju gminy lub mających znaczenie dla poprawy stanu ładu przestrzennego. Granice obszarów opracowania planów miejscowych należy doprecyzować w analizie zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina będzie musiała ponieść koszt wykupu fragmentu drogi 7.1KDD oraz jej urządzenia. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 20% oraz wpływy z podatków.

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

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1 - 4), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 5), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 6) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 7).