

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

oraz zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr LIX/736/2023 z dnia 19 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy

Rada Gminy Starogard Gdański uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy (zmiana planu obowiązującego) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy dla działki ewidencyjnej oznaczonej nr 221/82 obręb Kokoszkowy, w granicach określonych na rysunku planu, załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,22 ha.

§2

1. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
 - 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.
2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym¹ oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§3

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.
2. Ustalenia tekstowe planu określają:
 - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;
 - 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej - §7;
 - 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §8;
 - 6) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - §9;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej - §10.
3. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:
 - 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi;
 - 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej, w tym:
 - a) historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy,
 - b) historycznego zespołu dworsko parkowego;
 - 7) strefa ochrony funkcyjnej szerokości 14m od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV.

¹ Do czasu uchwalenia niniejszego planu miejscowego audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został sporządzony

4. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu w skali 1:1000, nie wymienione w ust. 3 stanowią informacje.

Rozdział 2

Ustalenia planu

§4

Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MWW-U ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego;
 - b) lokalizacja usług z zakresu usług handlu, usług biurowych i administracji, usług kultury i rozrywki, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia (z wyjątkiem leczenia zamkniętego), usług opieki społecznej lub wychowania, usług rzemieślniczych i innych o podobnym zakresie uciążliwości,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży,
 - d) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych,
 - f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obszar planu znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej, w tym historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy i historycznego zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy w granicach stref ochrony konserwatorskiej zostały określone w § 7 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu określone w § 9 niniejszej uchwały.

§6

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu

1. Ustala się standard ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń wodnych lub innych urządzeń melioracyjnych, pod warunkiem zapewnienia ciągłości i funkcjonalności całego systemu do regulacji stosunków wodnych, jeżeli urządzenia te stanowią element takiego systemu.
6. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
7. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej

1. Dla stref ochrony konserwatorskiej, w tym historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy i historycznego zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego (obejmującej cały obszar planu), ustala się następujący zakres ochrony:
 - 1) ochronie podlega: bryła zabudowy zabytkowej, kształt oraz pokrycie połaci dachowych zabudowy zabytkowej, historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, układ zabudowy w zespołach, obiekty małej architektury oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym;
przy czym w granicach opracowania planu nie występuje zabytkowa zabudowa ani historyczne elementy zagospodarowania, w tym historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny czy historyczna zieleń.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy w granicach stref ochrony konserwatorskiej:
 - 1) kształtowanie nowej zabudowy w zakresie kompozycji i skali winno uwzględniać zasady kształtowania zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego;
 - 2) ogranicza się materiały wykończeniowe elewacji do cegły, drewna, tynku o niskonasasyconych kolorach złamanej bieli, beżu lub jasnej szarości;
 - 3) zakaz wprowadzania zabudowy przeskalowanej w stosunku do historycznej zabudowy i obniżającej estetykę otoczenia – dopuszczona maksymalna wysokość budynków oraz powierzchnia rzutu poziomego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 niniejszej uchwały.

§8

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§8

Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MWW-U ustala się:
 - 1) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 1,0,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano na rysunku planu, w tym: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej – ul. Lipowa i 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 222 – ul. Gdańska,
 - e) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, pas ograniczeń w zagospodarowaniu o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynków 9,5 m;
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 15,0 m
 - c) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 22°-45°; dopuszcza się dachy płaskie.

§9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych:
 - 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogi publiczne: drogę wojewódzką nr 222 – ul. Gdańską oraz drogę gminną – ul. Lipową, położone poza obszarem planu,
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu MWW-U bezpośrednio z drogi gminnej – ul. Lipowej, zakaz zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 222 – ul. Gdańskiej;
 - 3) minimalna ilość miejsc parkingowych dla pojazdów samochodów osobowych wynosi:
 - a) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla każdego lokalu usługowego,

- d) w ramach wskazanej powyżej liczby miejsc parkingowych należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zlokalizowane najbliżej wejścia do budynku,
 - e) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej,
 - c) dla budynków zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - b) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
 - 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - d) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe, płyty ażurowe stosowane na dojazdach i parkingach),
 - e) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasilanie w energią elektryczną:
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych,
 - b) zasady zagospodarowania w strefach kontrolowanych gazociągów zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych w zakresie projektowania i eksploatacji gazociągów,
 - c) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego;
- 6) infrastruktura telekomunikacyjna: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy;
- 7) gospodarka odpadami
 - a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§10

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

§11

1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy w gminie Starogard Gdański uchwalony uchwałą Nr XXIV/255/2020 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27.08.2020 r.
2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy. Obszar opracowania obejmuje działkę ewidencyjną oznaczoną nr: 221/82 o powierzchni ok. 0,22 ha.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek uchwały nr LIX/736/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 19 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest niewielka modyfikacja ustaleń w zakresie parametrów zagospodarowania terenu, w związku z wnioskowanym rozszerzeniem dopuszczalnych funkcji (dopuszczenie funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych), jako sąsiedztwo istniejących terenów mieszkaniowych. Na sąsiednich działkach ewidencyjnych jest zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub tereny są przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkaniowych; planowane zmiany będą zatem dostosowywać projektowaną zabudowę do charakteru sąsiedztwa.

Na przedmiotowym obszarze obowiązywały dotychczas ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy w gminie Starogard Gdański przyjętego uchwałą Nr XXIV/255/2020 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27.08.2020 r., które uległy zmianie zgodnie z wnioskami zgłaszanymi przez właściciela gruntu, w dostosowaniu do faktycznego sposobu użytkowania terenu.

Planowana zmiana planu jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański uchwalonym uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

Zgodnie z zapisami tekstowymi dokumentu studium:

„tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania obejmują obszary obecnie zabudowane i zainwestowane wskazane do dalszej zabudowy/uzupełnień wraz z obszarami kontynuacji zabudowy – najbliższym niezainwestowanym sąsiedztwem terenów już zabudowanych i zainwestowanych, jako tzw. dogęszczenie istniejących struktur. (...)”

Dopuszcza się także zmianę podstawowego przeznaczenia terenu określonego w planach miejscowych oraz wprowadzenie nowych funkcji do istniejących terenów, w szczególności dla terenów dotychczas niezainwestowanych. Zaleca się, aby zmiana funkcji nie powodowała znaczących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w stosunku do ustalonych w dotychczasowych planach miejscowych (...)”

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §9 uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Obszar objęty planem położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej: historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy i historycznego zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego (obejmujących cały obszar planu) których zakres ochrony określono w §7 niniejsze uchwały.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Jednak przekształcenia krajobrazu dotyczyć będą już istniejącego budynku, który zmienić ma funkcję z budynku usługowego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §8 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Realizacja ustaleń planu spowoduje trwałą zmianę sposobu użytkowania gruntów, jednak są to skutki spodziewane, zgodne z dotychczasowym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie, w obszarze planu ścieki komunalne należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej.

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy i historycznego zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego (obejmujących cały obszar planu) których zakres ochrony określono w §7 niniejsze uchwały. Podkreślić jednak należy, iż w granicach opracowania planu nie występuje zabytkowa zabudowa ani historyczne elementy zagospodarowania, w tym historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny czy historyczna zieleń.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar opracowania jest położony poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Planowana zabudowa nie stanowi zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz nie stanowi zagrożenia również dla środowiska.

W ramach wskazanych w ustaleniach planu liczby miejsc parkingowych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są dość wysokie. Teren położony jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej 222, w niedalekiej odległości od granic administracyjnych miasta Starogard Gdański.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego pozwoli kontynuować dotychczasowe procesy inwestycyjne i spowoduje możliwość swobodniejszego kształtowania zabudowy (w zakresie funkcji), zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania terenu i wnioskami potencjalnych inwestorów terenu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych. W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Starogard Gdański, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

-2023 r. Wójt Gminy Starogard Gdański ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Kokoszkowy, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu

planu – 2024 r.; w wyznaczonym terminie złożono 1 wniosek od osób fizycznych i prawnych, który wymagał rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy,

- projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji i ich formie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Kokoszkowy, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański.
- w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych został wyznaczony termin spotkania otwartego, na którym przedstawiono projekt planu – spotkanie odbyło się dnia 2024r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd. o godz. 16⁰⁰, w spotkaniu uczestniczyło
- w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych ustalono termin zbierania uwag – do dnia 2024 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi; w ww. terminie złożonouwag, które Wójt postanowił

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Nowa zabudowa możliwa do realizacji na obszarze planu jest kontynuacją dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, stanowić będzie dogęszczenie istniejących struktur przestrzennych oraz nawiązanie funkcja do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie.

Wnioski właścicieli terenów, dotyczące zmiany funkcji zabudowy (dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) zostały uwzględnione w projekcie planu co przyczyni się prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótkim terminie, zgodnie z zamierzeniami inwestorów.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w § 8 uchwały.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest niewielka modyfikacja ustaleń w zakresie parametrów zagospodarowania terenu, w związku z wnioskowanym rozszerzeniem dopuszczalnych funkcji (dopuszczenie funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych), jako sąsiedztwo istniejących terenów mieszkaniowych. Na sąsiednich działkach ewidencyjnych jest zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub tereny są przeznaczone pod

lokalizację budynków mieszkaniowych; planowane zmiany będą zatem dostosowywać projektowaną zabudowę do charakteru sąsiedztwa.

Nowa zabudowa możliwa do realizacji na obszarze planu jest kontynuacją dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, stanowić będzie dogęszczenie istniejących struktur przestrzennych. Nie zmienia się zasady korzystania z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w obszarze planu.

Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono szczegółowo w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w kwietniu 2024 roku Wójt Gminy Starogard Gdański nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1, a Rada Gminy Starogard Gdański nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Starogard Gdański.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów wykupu gruntu na cele publiczne,
- nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych bądź kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) można spodziewać się dochodów do budżetu gminy, wynikających z realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym, nie wystąpią natomiast żadne koszty po stronie budżetu gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- uzyskał zgodę właściwych organów na odstępianie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie i formie prowadzenia konsultacji społecznych projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego oraz o spotkaniu otwartym,
- przeprowadził konsultacje społeczne i sporządził z nich raport,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Starogard Gdański projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Załącz. nr 2 do
UCHWAŁY NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla wsi Kokoszkowy

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W uchwalanym planie miejscowym nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy będących inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Zał. nr 3 do
UCHWAŁY NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla wsi Kokoszkowy**

Dane przestrzenne

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 977, z późn. zm.)*

Dane przestrzenne

utworzone dla **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Kokoszkowy**, stanowią załącznik w postaci cyfrowej.

Dane dostępne są również na stronie internetowej: [https://starogardgdanski.e-
mapa.net/wykazplanow/](https://starogardgdanski.e-
mapa.net/wykazplanow/)

.....
Przewodniczący Rady Gminy