



Gmina Starogard Gdański
Spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych
22.05.2024r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
zmiana fragmentu wsi Kokoszkowy działka nr 221/82

projektant planu
dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska
uprawnienia urbanistyczne nr 1540

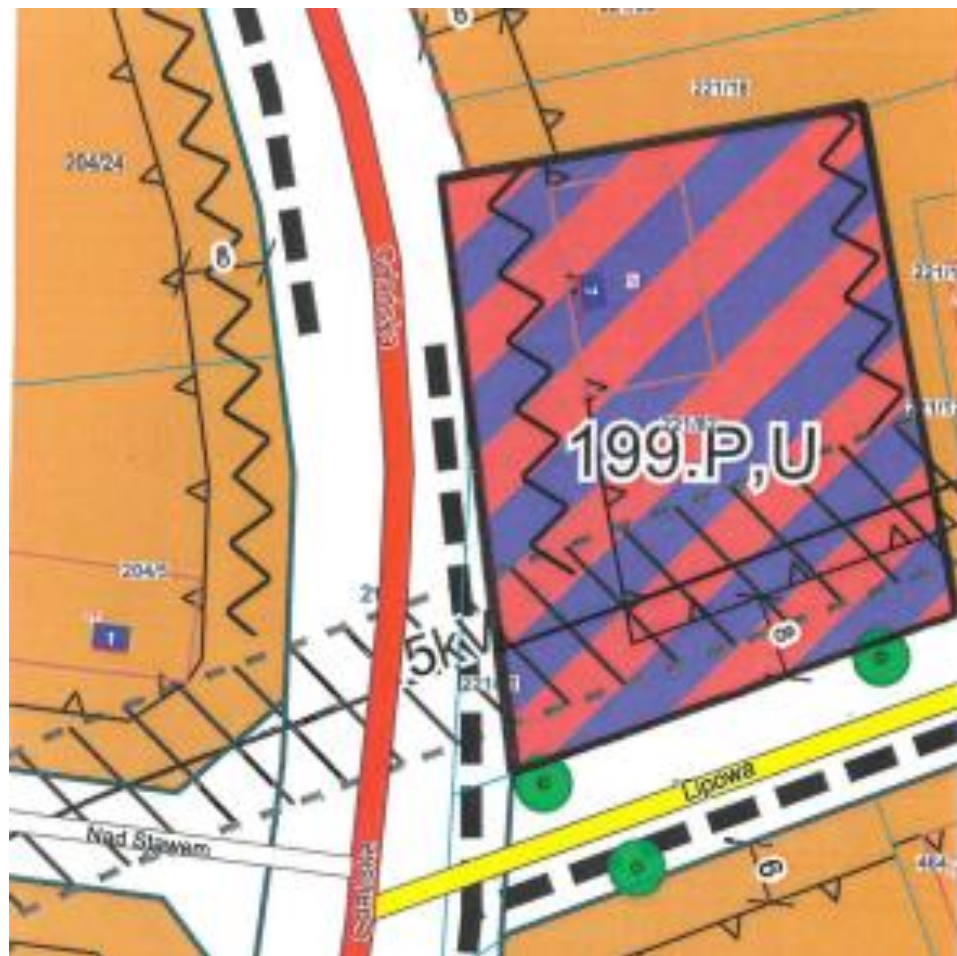
DOM Biuro Urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp.j.
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański



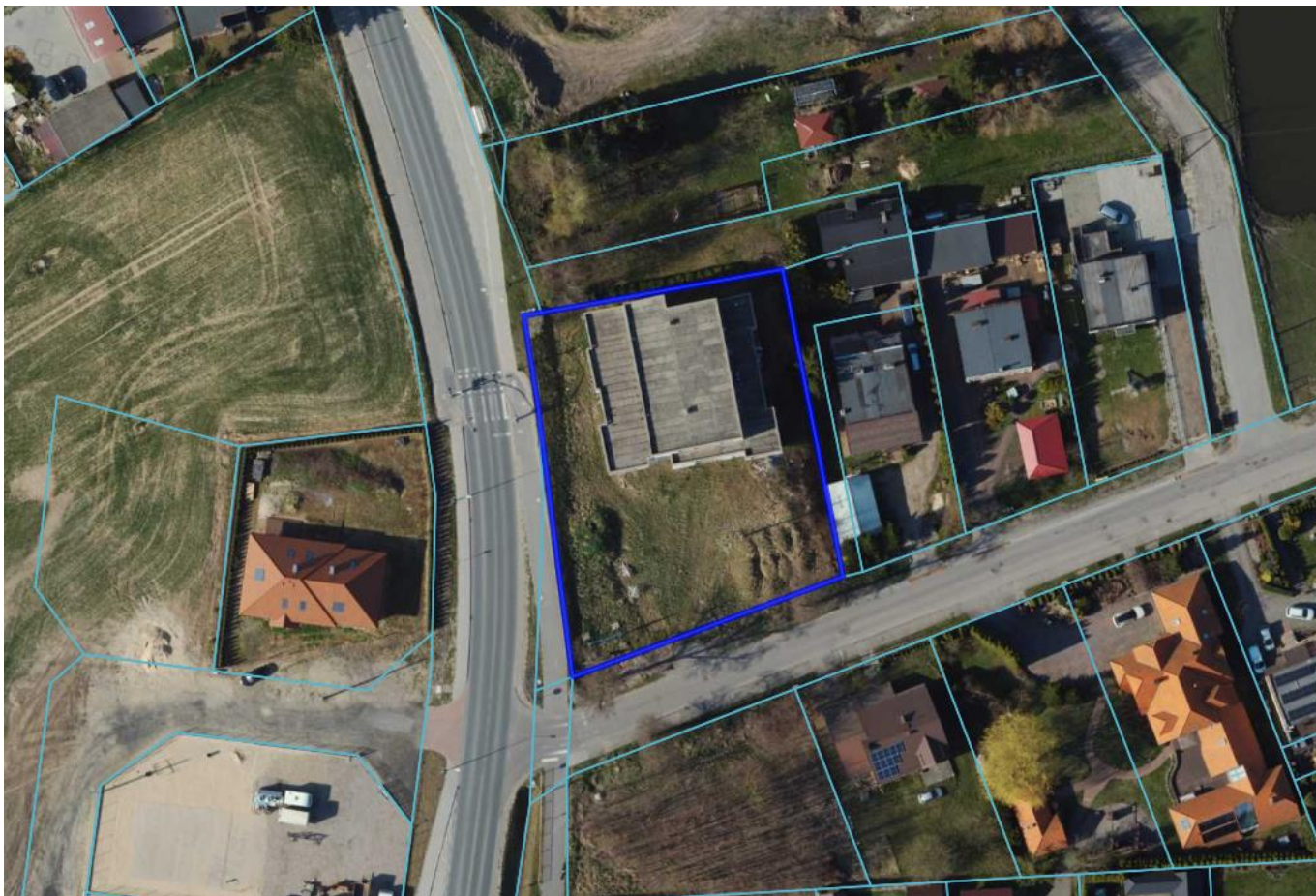
Wszczęcie procedury planistycznej

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

zmiana zapisów
szczegółowych w
obowiązującym na tym
terenie planie miejscowym
uchwalonym uchwałą Nr
XXIV/255/2020 Rady
Gminy Starogard Gdański
z dnia 27.08.2020 r., w
szczególności w zakresie
dopuszczenia funkcji
mieszkaniowej
wielorodzinnej



Charakterystyka obszaru



Charakterystyka obszaru



Studium... gminy (2022)



Użytkowanie terenu:

Obszary zabudowane i zainwestowane, w tym:

-  - zabudowa produkcyjno-usługowa (w tym inne funkcje związane z funkcją postawową, typu: tereny zieleni, infrastruktura itp.)

Wartości dziedzictwa kulturowego i krajobrazu wskazane do ochrony:

-  Granice historycznych układów ruralistycznych
-  Granice historycznych zespołów zabudowy



Obowiązujący plan miejscowy (2020)



OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU



Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i teren zabudowy usługowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Pas ograniczeń 14m (2x7m) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV



Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV



Pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej



Zasięg historycznego zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego



Wniosek inicjujący opracowanie

Wniosek o dokonanie zmiany planu miejscowego dla działki 221/82 obręb Kokoszkowy został złożony w 2023 r. przez właściciela terenu.

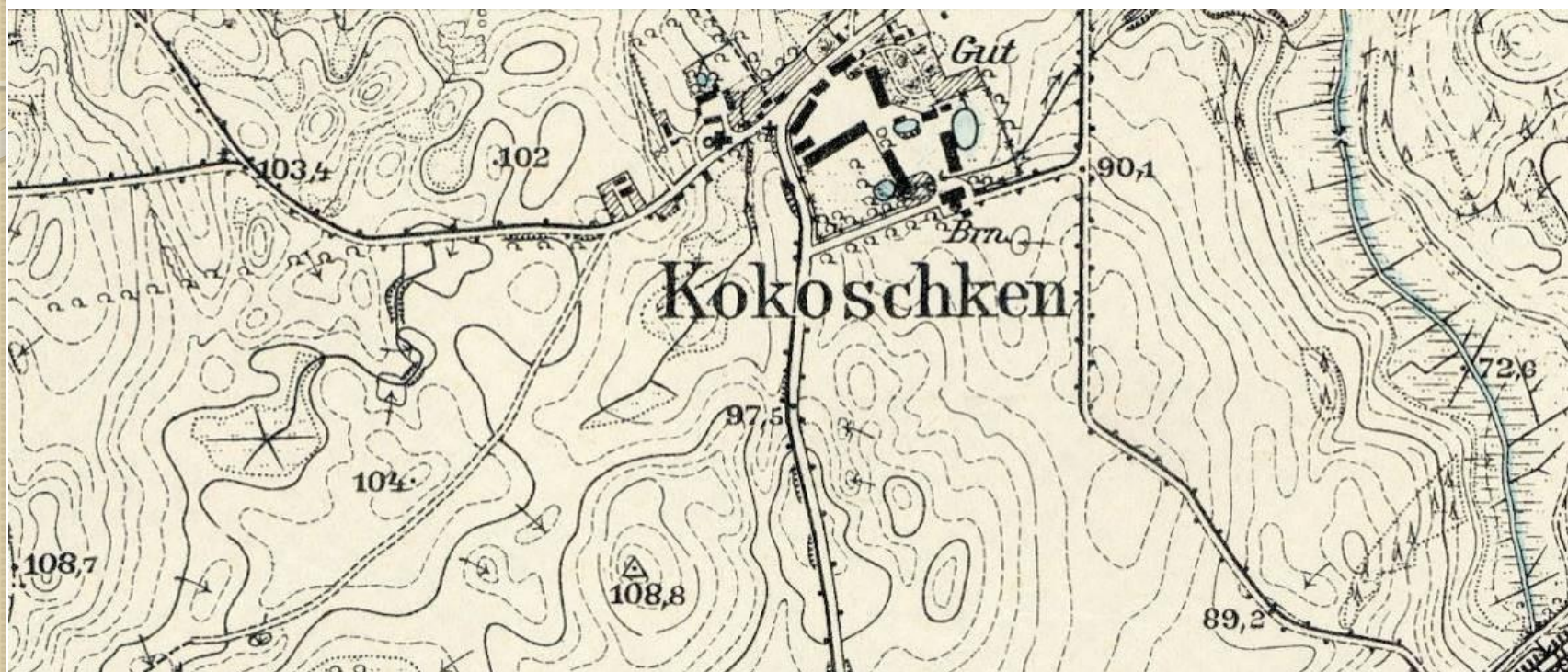
Do wniosku dołączona była koncepcja zagospodarowania terenu dla budynku handlowo-usługowego-mieszkalnego, która zakładała możliwość wybudowania obiektu o następujących parametrach:

- Planowane funkcje obiektu: usługi, w tym przedszkole, sklepy, usługi rzemieślnicze i lokale mieszkalne (14 mieszkań); jednocześnie wnioskodawca wnioskuje o usunięcie z przedmiotowego obszaru dopuszczalnej dotychczas funkcji produkcyjnej,
- Powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% działki
- Parkingi na ok. 21 miejsc postojowych
- Powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- Wysokość budynku ok. 9m, liczba kondygnacji nadziemnych 3.

Aktualnie trwająca inwestycja realizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z 2011r. i pozwolenia na budowę z 2012r. na rozbudowę budynku handlowego i nadbudowę o część socjalno-biurową



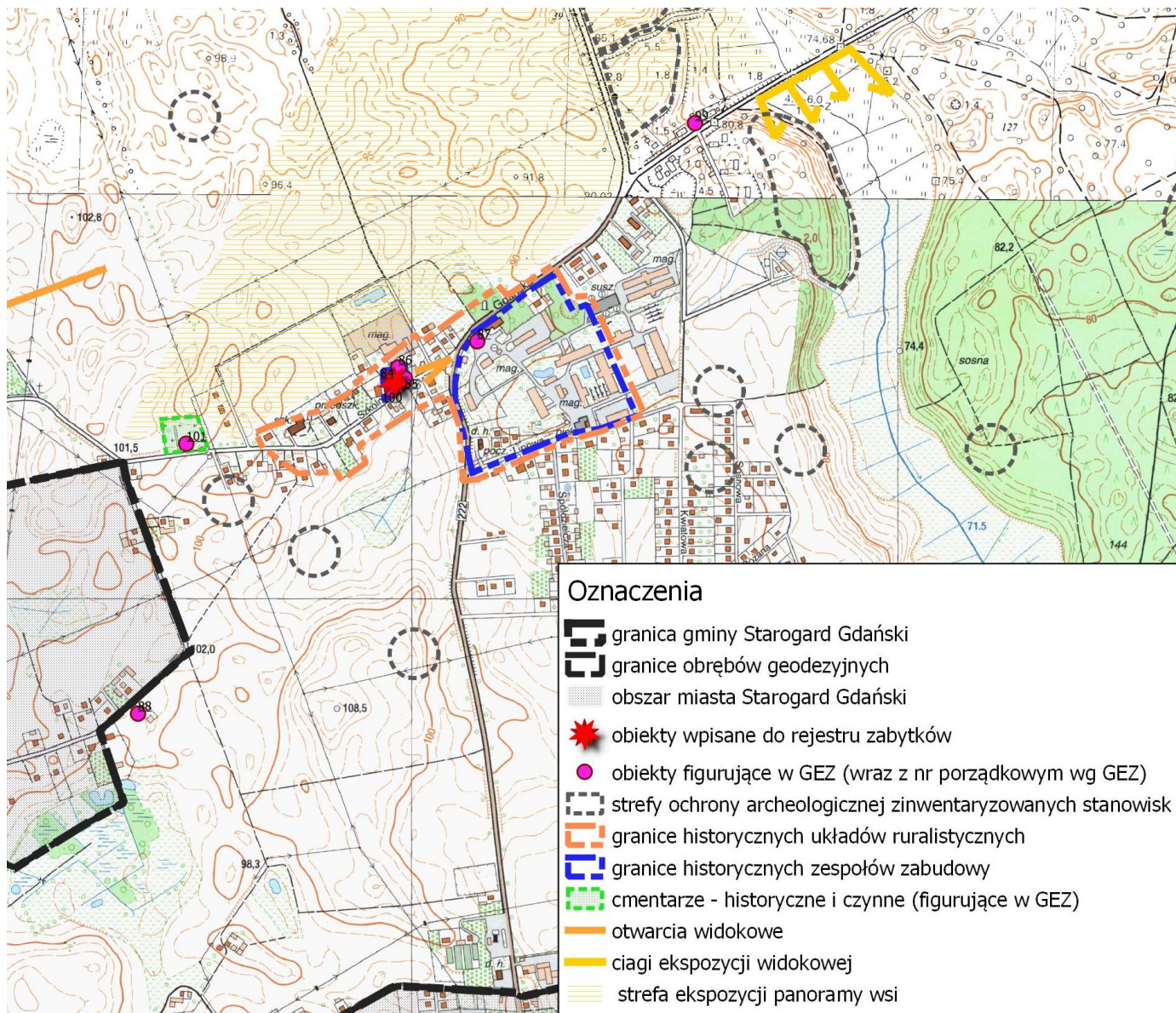
Uwarunkowania kulturowe



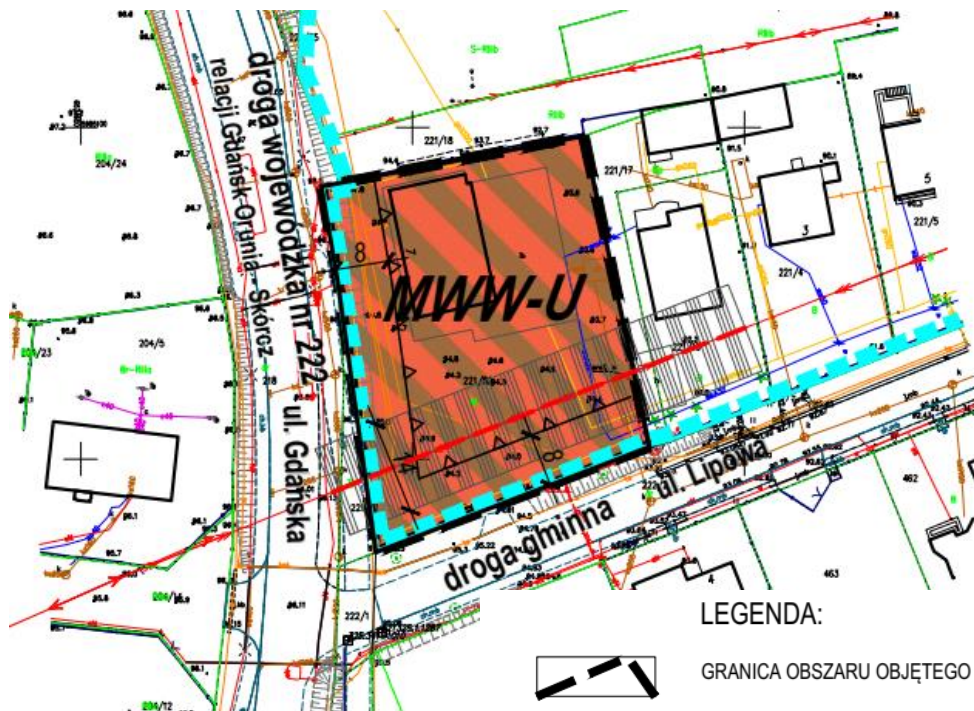
Obszar objęty opracowaniem zmiany planu miejscowego położony jest w całości w:

- granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy
- granicach historycznego zespołu dworsko parkowego i folwarcznego

Uwarunkowania kulturowe



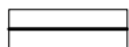
Projekt planu



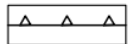
LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSOWEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MWW-U

SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI



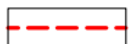
PRZEZNACZENIE TERENU:

MWW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG



GRANICA STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, W TYM:

- HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI KOKOSZKOWY
- HISTORYCZNEGO ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO I FOLWARCZNEGO



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15kV



STREFA OCHRONY FUNKCYJNEJ SZEROKOŚCI 14m
OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN15kV



Projekt planu

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 dojeżdż i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych,
 - f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.



Projekt planu

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.



Projekt planu

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 niskonasyconych 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.



Uzgodnienia i opiniowanie

Odmowa uzgodnienia Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków

Warunkiem uzgodnienia projektu planu jest uwzględnienie następujących uwag:

1. w § 8 *Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów*, dla terenu MWW-IJ położonego w granicach „strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy i historycznego zespołu dworsko – parkowego i folwarcznego” przywrócić zgodnie z zapisami obowiązującego m.p.z.p.:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
 - b) maksymalną wysokość budynków do 9 m;
 - c) bufor w postaci zieleni izolacyjno-krajobrazowej formowanej piętrowo (niskiej/średniej/wysokiej) o szerokości min 6 m;

Uwagi w opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

Komisja opiniuje przedmiotowy miejscowy plan z uwagami:

- dla dopuszczonej funkcji usług zdrowia, opieki społecznej i wychowania należy zaplanować towarzyszący jej teren zieleni, zwłaszcza dla przedszkola powinien on być z dala od parkingu i drogi wojewódzkiej;
- w związku z powyższą uwagą rozważyć rezygnację z funkcji usług opieki nad dziećmi ze względu na ograniczoną możliwością organizacji terenu zieleni i placu zabaw.



Konsultacje społeczne

1. **Zbieranie uwag** do dnia **11 czerwca 2024r.**; Uwagi będą rozpatrywane przez Wójta Gminy Starogard Gdański (organ właściwy do ich rozpatrzenia) w terminie 21 dni od dnia upływu terminu ich składania.
2. **Spotkanie otwarte**, poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu miejscowego w dniu **22 maja 2024r.** o godz. 16.30 w Urzędzie Gminy w Starogardzie Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gdański, sala obrad II piętro, początek spotkania
3. **Dyżur projektanta planu miejscowego**, w dniu **22 maja 2024r.** od godz. 16.00 w Urzędzie Gminy w Starogardzie Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gdański pokój nr 318





***Dziękuję za uwagę
zapraszam do dyskusji***

Barbara Jaszcuk-Skolimowska

