

## UZASADNIENIE

do Planu ogólnego gminy i miasta Koronowo – Uchwała Nr XXXII/321/26 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 sierpnia 2026 r. - zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) - zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Uchwałą Nr LXXXVIII/782/24 z dnia 31 stycznia 2024 r. Rada Miejska w Koronowie zobowiązała Burmistrza Koronowa do przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy i miasta Koronowo.

### Udział społeczeństwa w postępowaniu został zapewniony poprzez kolejno:

- 1) Obwieszczenie Burmistrza Koronowa o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Koronowie;
- 2) Obwieszczenie Burmistrza Koronowa o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego na tablicach ogłoszeń wszystkich sołectw na terenie gminy Koronowo;
- 3) Ogłoszenie Burmistrza Koronowa o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego w prasie;
- 4) Ogłoszenie Burmistrza Koronowa o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Koronowo;
- 5) Ogłoszenie Burmistrza Koronowa o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego na stronie internetowej obsługującego go urzędu - [www.koronowo.pl](http://www.koronowo.pl);
- 6) Obwieszczenie Burmistrza Koronowa o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Koronowie;
- 7) Obwieszczenie Burmistrza Koronowa o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na tablicach ogłoszeń wszystkich sołectw na terenie gminy Koronowo;
- 8) Ogłoszenie Burmistrza Koronowa o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w prasie;
- 9) Ogłoszenie Burmistrza Koronowa o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Koronowo;
- 10) Ogłoszenie Burmistrza Koronowa o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej obsługującego go urzędu - [www.koronowo.pl](http://www.koronowo.pl);
- 11) Umieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych o uzgodnieniu zakresu prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu ogólnego;
- 12) Umieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych o prognozie oddziaływania na środowisko;
- 13) Umieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych o opracowaniu ekofizjograficznym;
- 14) Umieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych o opiniach do projektu planu ogólnego;
- 15) Umieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych o projekcie planu ogólnego;
- 16) Umieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych wraz z podsumowaniem, o którym mowa w art. 55 ust. 3, po jego przyjęciu;

17) Ogłoszenie Burmistrza Koronowa o przyjęciu Planu Ogólnego – na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Koronowie, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Koronowo oraz na stronie internetowej obsługującego go urzędu - [www.koronowo.pl](http://www.koronowo.pl).

W dniach od 29 czerwca 2026 r. do 27 lipca 2026 r. zainteresowani mogli składać uwagi do projektu Planu ogólnego gminy i miasta Koronowo. Łącznie wpłynęło 226 uwag, 1 uwagę wycofano. Rozpatrzeniu podlegało 225 pism. W wyniku rozpatrzenia uwag:

- 56 uwzględniono,
- 136 nie uwzględniono,
- 33 uwzględniono częściowo.

Największa liczba nieuwzględnionych uwag dotyczyła zmiany przeznaczenia działek położonych w strefie otwartej (SO) na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poprzez wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Łączna powierzchnia działek objętych nieuwzględnionymi uwagami wynosiła około 122 ha.

Należy podkreślić, że celem wprowadzonych zmian legislacyjnych było ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych na cele zabudowy oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy.

Plan ogólny gminy ma na celu przede wszystkim:

- racjonalizację planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy poprzez ustanowienie spójnych zasad rozwoju przestrzennego;
- ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej, która generuje wysokie koszty budowy i utrzymania infrastruktury oraz utrudnia realizację zasad zrównoważonego rozwoju;
- ukierunkowanie rozwoju zabudowy na tereny przygotowane do zagospodarowania, w szczególności obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, tereny wyposażone w odpowiednią infrastrukturę techniczną i społeczną oraz obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w planie ogólnym.

**W praktyce plan ogólny ma wspierać bardziej uporządkowany rozwój gminy, lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury oraz ograniczenie chaotycznej zabudowy na terenach dotychczas niezurbanizowanych.**

Ustawodawca w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób wyczerpujący określił katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które organ stanowiący obowiązany jest uwzględnić przy określaniu ustaleń planu ogólnego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ww. ustawy). Przepis ten nie przewiduje przy tym żadnego mechanizmu gwarantującego uwzględnienie indywidualnych oczekiwań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu ogólnego są wypadkową ogólnej oceny uwarunkowań gminy jako całości, dokonywanej przez organ stanowiący w granicach przyznanego mu władztwa planistycznego, a nie sumą oczekiwań poszczególnych podmiotów odnoszących się do konkretnych działek. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Brak więc uzasadnienia dla wprowadzenia większej ilości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Brak także możliwości wyznaczenia większej ilości obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729). Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi element polityki przestrzennej gminy, realizowanej w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego. Przepisy określające zasady wyznaczania tych obszarów wyznaczają granice dopuszczalnych rozwiązań planistycznych, nie nakładają natomiast obowiązku wykorzystania całego potencjału terenów, które mogłyby zostać zakwalifikowane jako obszary uzupełnienia zabudowy.

Inną przyczyną nieuwzględnienia ww. uwag było również uznanie, że nie zostały spełnione przesłanki uzasadniające zmianę przeznaczenia terenu. Dotyczyło to w szczególności działek obejmujących grunty podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (grunty orne RIIIa i RIIIb i lasy), położonych w zwartych kompleksach gruntów o wysokiej przydatności rolniczej, w otwartych niezabudowanych przestrzeniach rolniczych i leśnych, na terenach cennych przyrodniczo w obszarach objętych formami ochrony przyrody lub położonych w znacznej odległości od dróg publicznych oraz istniejących sieci uzbrojenia technicznego. Powyższe stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Należy również z całą mocą podkreślić, że na terenie miasta i gminy funkcjonuje znaczna liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględnienie w planie ogólnym wszystkich nieruchomości objętych takimi decyzjami, niezależnie od ustawowego limitu chłonności, doprowadziłoby do wielokrotnego przekroczenia górnej granicy 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, o której mowa w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozostawałoby w oczywistej sprzeczności z ustawą.

Ponadto nie uwzględniono uwag dotyczących wprowadzenia do uzasadnienia planu ogólnego dodatkowych wyjaśnień lub ustaleń. Powyższe wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa zakres planu ogólnego oraz wskazuje elementy stanowiące jego treść. Uzasadnienie nie jest elementem planu ogólnego ani nie zawiera jego ustaleń, wobec czego nie może być przedmiotem ustaleń planistycznych. W planie ogólnym określa się obligatoryjnie – strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, które obejmują: maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustawa określa również fakultatywne ustalenia planu. Mogą one obejmować gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej, obszary zabudowy śródmiejskiej (dot. miast) oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Dane przestrzenne stanowią załącznik do uchwały. Uzasadnienie planu ogólnego nie stanowi załącznika do uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy i miasta Koronowo, ani nie jest częścią aktu prawa miejscowego. Ma ono wyłącznie charakter informacyjny.

Część zgłoszonych uwag nie odnosiła się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawierała wnioski o wprowadzenie na wskazanych terenach (o powierzchniach nawet kilkunastu ha) stref o zupełnie innym przeznaczeniu niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych. Uwzględnienie takich wniosków oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadziłoby to do istotnej zmiany projektu i wymagałoby ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej. W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia stref o odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.

W wyniku uwzględnienia uwag wprowadzono zmiany w projekcie planu o charakterze porządkowym. Wprowadzone zmiany sprowadzały się do nieznacznego powiększenia lub pomniejszenia wyznaczonych już stref, korekty obszaru uzupełnienia zabudowy, a także dodania profilu uzupełniającego.

Nie wprowadzono zmian w projekcie planu ogólnego, które miałyby wpływ na uzyskane uzgodnienia, w tym dotyczące terenów położonych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, terenów szczególnego zagrożenia powodzią, ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wobec powyższego należy stwierdzić, że projekt planu nie będzie wymagał ponowienia uzgodnień z organami o których mowa w art. 13i pkt. 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Czynności formalno-prawnych nie ponawiano.

  
z up. BURMISTRZA  
Krzysztof Łajkała  
Zastępca Burmistrza

.....  
Burmistrz Koronowa