

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 2021r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020r. poz.713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała 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. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszary w granicach określonych w uchwale nr XXX/350/2021 z dnia 25 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże oraz obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXI/364/2021 z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże w granicach działki geodezyjnej nr 171 obręb Koteże.

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków;
- 2) Powierzchnia zabudowy – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez szklarnie i altany;
- 3) Powierzchnia całkowita budynku – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) Powierzchnia użytkowa budynku – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;

- 5) Zabudowa towarzysząca – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.;
- 6) Zabudowa – budynki.
 2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.
3. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
4. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych oraz gospodarczych na granicy działki z zastrzeżeniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
5. Dla terenów P,U, graniczących z terenami mieszkaniowymi, należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o min. szerokości 5m od strony tej zabudowy.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) teren MN - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych.
3. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
4. Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.
5. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.
6. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
8. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleni nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.
9. Na terenie planu znajdują się oczka wodne do zachowania i ochrony. Ochronie podlegają oczka wodne wraz z wypełniającą je roślinnością oraz ukształtowanie ich brzegów i bezpośredniego otoczenia.
10. Na terenie planu znajduje się szpaler przydrożnych drzew do zachowania i ochrony (teren 10.MN, dz. nr 258/3, 8 lip w wieku 70-80 lat tworzących zwarte pasmo), oznaczony na rysunku planu, wyróżniający się wiekiem, formą i stanem zachowania.
11. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:

- 1) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- 2) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
- 3) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Część terenu oznaczona na rysunku planu, znajduje się w historycznych granicach wsi Koteże, ochronie i zachowaniu podlegają:

- 1) historyczna struktura przestrzenna, w tym zagospodarowanie terenu,
 - 2) układ komunikacyjny i historyczny plan wsi,
 - 3) najcenniejsze elementy historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtowanie współczesnych elementów zabudowy z poszanowaniem przestrzenno –architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania,
 - 4) historyczna zieleń, w szczególności zadrzewienia przydrożne.
2. Na obszarze objętym planem występują nieruchomości zabytki archeologiczne:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w gminnej ewidencji zabytków, dla których wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - 2) strefa ochrony archeologicznej dla historycznego układu ruralistycznego, oznaczona na rysunku planu, dla której wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na przedmiotowym terenie nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

1. Część terenu objętego planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe”, w granicach strefy obowiązują następujące zakazy i ograniczenia:

- 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, spełniających wymogi i warunki zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) składowania ścieków, osadów ściekowych i gnojowicy oraz rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojowicy;
- 3) stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na wprowadzanie środków ochrony roślin do obrotu klasyfikowane są jako niebezpieczne dla środowiska;
- 4) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętne;
- 5) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 6) lokalizowania obiektów magazynowania produktów ropopochodnych oraz magazynów substancji szczególnie szkodliwych i substancji priorytetowych określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo wodne (z wyjątkiem produktów naftowych i substancji związanych z funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody oraz naziemnych, przydomowych zbiorników gazu płynnego), a także rurociągów do ich transportu;
- 7) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwłok zwierzęcych;
- 8) wydobywania kopalin;
- 9) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych, w tym studni kopanych i wierconych, z wyłączeniem modernizacji i rozbudowy ujęcia „Południe” w Starogardzie Gdańskim;

- 10) lokalizowania ferm hodowli zwierząt oraz nowych zakładów przemysłowych;
 - 11) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej bez podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 12) mycia sprzętu i pojazdów mechanicznych poza myjniami wyposażonymi w systemy oczyszczania ścieków;
 - 13) urządzania parkingów bez uszczelnionej nawierzchni i wyposażenia w kanalizację deszczową.
2. W granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej obowiązują zakazy i nakazy wynikające z treści decyzji ustanawiającej strefę, zgodnie z przepisami szczególnymi, ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami warstw wodonośnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie określa się.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Nie dotyczy.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Teren planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogi publiczne powiatowe, publiczne gminne oraz drogi gminne wewnętrzne.
2. W granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
 - 1) min. 2 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług
 - 2) min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie
 - 3) min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
 - 4) min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
3. W ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1) min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - 2) min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - 3) min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
4. Miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
5. Woda: z sieci wodociągowej.
6. Ścieki sanitarne:
 - 1) do sieci kanalizacji sanitarnej; w tym ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przyzakładowej oczyszczalni ścieków.
7. Wody opadowe:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
 - 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.
9. Energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.
10. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.
11. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
12. Utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

13. Przez obszar objęty planem przebiegają linie napowietrzne średniego napięcia SN-15kV, realizacja inwestycji w odległości 7m od osi przewodu linii napowietrznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
14. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.
15. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
16. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.
17. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
18. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Nie określa się.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:
 - 1) 20%,
 - 2) dla terenów: 7.MN ÷ 9.MN oraz 1.P,U i 3.P,U nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1.MN ÷ 11.MN

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 1.MN – 0,48 ha,
- b) 2.MN – 0,90 ha,
- c) 3.MN – 2,20 ha,
- d) 4.MN – 0,25 ha,
- e) 5.MN – 0,29 ha,
- f) 6.MN – 1,41 ha,
- g) 7.MN – 0,53 ha,
- h) 8.MN – 0,32 ha,
- i) 9.MN – 0,68 ha,
- j) 10.MN – 1,08 ha,
- k) 11.MN – 1,40 ha,

2) Przeznaczenie terenu: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza oraz szeregowa,

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) na terenach 2.MN i 4.MN znajdują się oczka wodne do zachowania i ochrony – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 9,
 - b) na terenie 10.MN znajduje się szpaler przydrożnych drzew do zachowania i ochrony – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 10,
- 5) Zasady kształtowania krajobrazu:**
- a) część terenu 6.MN, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach historycznej wsi Koteże – zasady zagospodarowania zgodnie z §6.
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) część terenu 6.MN, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach historycznej granicy wsi Koteże – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1,
 - b) części terenów 2.MN i 5.MN, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu granic strefy ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2 pkt 1,
 - c) część terenu 6.MN, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej dla historycznej granicy wsi Koteże – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2 pkt 2.
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 25%,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,75,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 9,0 m,
 - f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - g) geometria dachu:
 - dla terenu położonego w granicach historycznej wsi:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ lub kąt nachylenia połaci $18^{\circ}\div 22^{\circ}$ na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości 1,2m ÷ 1,8m; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dla pozostałych terenów:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci $30^{\circ}\div 45^{\circ}$; kierunek głównej kalenicy względem frontu działki: nie określa,
 - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci $20^{\circ}\div 45^{\circ}$, dopuszcza się dach płaski,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,
 - h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m², nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) tereny 1.MN ÷ 3.MN, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe” – zasady zagospodarowania zgodnie z §9.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) przez teren 11.MN, oznaczony na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 13.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1.P,U, 3.P,U

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 1.P,U – 8,71 ha,
- b) 3.P,U – 1,55 ha,

2) Przeznaczenie terenu: P,U – teren zabudowy produkcyjno - usługowej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - zabudowa usługowa,
 - zabudowa produkcyjna z usługami,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
 - budynki administracyjne i biurowe dla potrzeb funkcji wiodącej,
 - zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) teren 1.P,U od strony południowej graniczy z terenami mieszkaniowymi, natomiast teren 3.P,U graniczy z terenami mieszkaniowymi, od strony zachodniej i północnej – zasady zagospodarowania zgodnie z §4 ust. 5.

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 50%,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,5;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 10,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, nie dotyczy dachów nad częściami budynku, takimi, jak: ganki, lukarny, balkony, itp., zakaz stosowania dachów kopertowych, kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się lukarny,
- h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m², nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) przez teren 1.P,U, oznaczony na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 13.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 2.P,U

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 2.P,U – 8,06 ha,

2) Przeznaczenie terenu: P,U – teren zabudowy produkcyjno - usługowej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - farma fotowoltaiczna,

- zabudowa usługowa,
 - zabudowa produkcyjna z usługami,
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
 - budynki administracyjne i biurowe dla potrzeb funkcji wiodącej,
 - zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) teren 2.P,U od strony wschodniej i północnej graniczy z terenami mieszkaniowymi – zasady zagospodarowania zgodnie z §4 ust. 5,
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 50%,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,5,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 13,0 m,
 - f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - g) geometria dachu:
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, nie dotyczy dachów nad częściami budynku, takimi, jak: ganki, lukarny, balkony, itp., zakaz stosowania dachów kopertowych, kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się lukarny,
 - h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m², nie dotyczy wydzieleni dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) przez przedmiotowy teren, oznaczony na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 13.
- 4. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1.ZK**
- 1) Symbol i powierzchnia terenu:**
- a) 1.ZK – 0,72 ha,
- 2) Przeznaczenie terenu: ZK – teren zieleni krajobrazowej**
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - naturalne zadrzewienia, zakrzewienia i nieużytki,
 - tereny podmokłe, ciekі wodne i zbiorniki wodne,
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie,
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 100% powierzchni działki,
- 5. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1.KDD**
- 1) Symbol i powierzchnia terenu:**
- a) 1.KDD – 0,01 ha,

- 2) **Przeznaczenie terenu: KDD – teren drogi publicznej dojazdowej**
- 3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) teren obejmuje fragment pasa drogowego drogi publicznej gminnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – do 5m, wg rysunku planu,
 - c) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 16. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w skali 1:1000, załącznik nr 1, arkusze 1÷7, 10,
 - b) w skali 1:2000, załącznik nr 1, arkusze 8÷9;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) 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).
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4)

§ 17. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXVII/395/2013 z dnia 24 października 2013r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014-01-07, poz. 34), we fragmentach objętych granicami niniejszego planu,

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy Starogard Gdański
Nr z dnia2021r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania –
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże**

1. Na skutek ustaleń planu nie wystąpią nakłady na infrastrukturę techniczną.