**Uchwała Nr LVII/704/2023  
Rady Gminy Starogard Gdański**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XLVIII/571/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże, zmienioną Uchwałą Nr L/602/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 października 2022 r. uchwala się, co następuje:

**Dział I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**1. Po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXI/365/2021 z dnia 6 maja 2021 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże, zwaną dalej „planem”.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 13,63 ha.

**§ 2.**Treść uchwały, zwana dalej „tekstem planu”, składa się z następujących działów:

1) Dział I – Przepisy ogólne;

2) Dział II – Postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem;

3) Dział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

4) Dział IV – Przepisy końcowe.

**§ 3.**Integralną częścią uchwały jest:

1) część graficzna w skali 1:1000, zwana "rysunkiem planu" składająca się z 2 załączników, tj.:

a) załącznik nr 1 – obszar o powierzchni ok. 2,16 ha, obejmujący teren położony w rejonie ulic Kormorana i Rodzinnej,

b) załącznik nr 2 – obszar o powierzchni ok. 11,47 ha, obejmujący teren położony przy ulicy Spokojnej,

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;

3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

4) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

**§ 4.**Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

1) „teren” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 30% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;

3) „powierzchnia zabudowy” – suma powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 180 dni, zlokalizowanych na działce budowlanej oraz obiektów budowlanych typu fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;

4) „miejsca do parkowania” – miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja;

5) „plan” - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.

**§ 5.**Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 6.**1. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i rysunku planu, jednoznacznie go identyfikujące oznaczenie cyfrowe i literowe.

2. Oznaczenie terenu składa się z trzech członów:

– pierwsza cyfra oznacza numer jednostki przestrzennej i jednocześnie numer załącznika do planu,

– druga cyfra oznacza numer terenu w jednostce w ramach danego przeznaczenia,

– symbol literowy określa przeznaczenie terenu.

**§ 7.**1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, dla których obowiązują postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe zawarte w poszczególnych kartach terenu.

2. Dla wydzielonych terenów plan ustala następujące przeznaczenie:

1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) RZM – teren zabudowy zagrodowej;

5) L – teren lasu.

**Dział II.**  
**Postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 8.**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:

– do wykończenia elewacji budynków należy stosować materiały typu: kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), tynki, szkło,

– kolorystyka: stonowana, pastelowa (biel, beże) lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń;

3) dla całego zespołu zabudowy w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolita kolorystyka oraz materiały;

4) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 15 m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

6) garaże dopuszcza się jako wolno stojące, położone przy budynku lub wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego.

**§ 9.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

2) dla poszczególnych funkcji określonych w planie obowiązuje poziom hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;

4) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;

5) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną

6) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i krzewów adekwatne siedliskowo.

**§ 10.**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz z planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary ujęte w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;

2) w granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w pzpw.

**§ 11.**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) w obszarze opracowania planu dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;

3) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli nieruchomości ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonych w dziale III,

b) szerokość frontu działki: dowolna,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny.

**§ 12.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:

a) dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) 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;

2) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej:

a) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacji oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,

b) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych kompaktowych przepompowni ścieków (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów),

c) do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej powstaje obowiązek zlikwidowania zbiorników bezodpływowych i przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników:

a) z terenów zabudowy mieszkaniowej - na tereny zieleni w granicach własnej działki, do studni chłonnych lub zbiorników wodnych,

b) z terenów dróg i parkingów - do kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie powierzchniowe do odbiorników, którymi będą: grunt, przy zastosowaniu nawierzchni półprzepuszczalnych, studnie chłonne oraz rowy melioracyjne,

c) w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe odprowadzane do wód powierzchniowych należy oczyszczać poprzez stosowną eliminację zawiesin i substancji ropopochodnych;

4) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

a) ustala się rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych na linie kablowe,

b) zaleca się budowanie nowych linii elektroenergetycznych jako kablowe, prowadzone w liniach rozgraniczających dróg,

c) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowych (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów),

d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;

7) unieszkodliwianie odpadów stałych:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) na terenie objętym planem ustala się zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;

8) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;

9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów (ustalenie dotyczy również przebudowy, modernizacji i zmiany lokalizacji sieci i urządzeń istniejących).

**Dział III.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

**§ 13.**Dla terenu **1.1MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **1.1MNW** | powierzchnia ok. 0,40 ha | Załącznik nr 1 |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | jak w §8; | | |
| 3) | **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: | obowiązują ustalenia jak w §9; | | |
| 4) | **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | nie dotyczy; | | |
| 6) | **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**: | a)maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,  b)minimalna intensywność zabudowy: 0,  c)powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,  d)minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,  e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 5,5 m, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy terenu – jak na rysunku planu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp.,  - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m2; | | |
| 7) | **ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**: | obowiązują ustalenia jak w §10; | | |
| 8) | **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: | obowiązują ustalenia jak w §11; | | |
| 9) | **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: | a)ustala się zakaz budowy piwnic i kondygnacji podziemnych,  b)na terenie występują niekorzystne warunki gruntowo-wodne i wysoki poziom wód gruntowych – inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu ochronę i zabezpieczenie planowanej zabudowy,  c)planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania planu poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej; | | |
| 11) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**: | jak w §12; | | |
| 12) | **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**: | nie ustala się; | | |
| 13) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 14.**Dla terenu **1.2MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **1.2MNW** | powierzchnia ok. 0,70 ha | Załącznik nr 1 |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | jak w §8; | | |
| 3) | **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: | obowiązują ustalenia jak w §9; | | |
| 4) | **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | nie dotyczy; | | |
| 6) | **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**: | a)maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,  b)minimalna intensywność zabudowy: 0,  c)powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,  d)minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,  e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 5,5 m, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy terenu – jak na rysunku planu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp.,  - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m2; | | |
| 7) | **ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**: | obowiązują ustalenia jak w §10; | | |
| 8) | **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: | obowiązują ustalenia jak w §11; | | |
| 9) | **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: | a)ustala się zakaz budowy piwnic i kondygnacji podziemnych,  b)na terenie występują niekorzystne warunki gruntowo-wodne i wysoki poziom wód gruntowych – inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu ochronę i zabezpieczenie planowanej zabudowy,  c)planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z ciągu pieszo-jezdnego (ul. Rodzinna) poprzez teren 1.1KR; | | |
| 11) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**: | jak w §12; | | |
| 12) | **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**: | nie ustala się; | | |
| 13) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 15.**Dla terenu **1.1KR** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | | **1.1KR** | Załącznik nr 1 |
| 1) | | **przeznaczenie terenu**: | teren komunikacji drogowej wewnętrznej; | |
| 2) | | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | nie dotyczy; | |
| 3) | | **parametry** | a)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – minimalna szerokość 6 m,  b)przekrój drogi: dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników; | |
| 4) | | **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: | dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; | |
| 5) | | **powiązanie z układem zewnętrznym:** | z ciągiem pieszo-jezdnym położonym poza granicami opracowania planu (ul. Rodzinną); | |
| 6) | | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | |

**§ 16.**Dla terenu **1.1RN** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **1.1RN** | powierzchnia ok. 1,01 ha | Załącznik nr 1 |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren rolnictwa z zakazem zabudowy; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | nie dotyczy; | | |
| 3) | **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: | obowiązują ustalenia jak w §9; | | |
| 4) | **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | nie dotyczy; | | |
| 6) | **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**: | na terenie obowiązuje zakaz zabudowy budynkami; | | |
| 7) | **ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**: | obowiązują ustalenia jak w §10; | | |
| 8) | **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: | obowiązują ustalenia jak w §11; | | |
| 9) | **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: | należy zachować istniejący na terenie rów; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: z terenów sąsiednich; | | |
| 11) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**: | nie dotyczy; | | |
| 12) | **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**: | nie ustala się; | | |
| 13) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 17.**Dla terenu **2.1RN** i **2.2RN** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **2.1RN** | powierzchnia ok. 8,37 ha | Załącznik nr 2 |
| **2.2RN** | powierzchnia ok. 0,22 ha |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren rolnictwa z zakazem zabudowy; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | nie dotyczy; | | |
| 3) | **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: | obowiązują ustalenia jak w §9; | | |
| 4) | **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | nie dotyczy; | | |
| 6) | **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**: | na terenie obowiązuje zakaz zabudowy budynkami; | | |
| 7) | **ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**: | obowiązują ustalenia jak w §10; | | |
| 8) | **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: | obowiązują ustalenia jak w §11; | | |
| 9) | **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: | nie ustala się; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: z terenów sąsiednich; | | |
| 11) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**: | nie dotyczy; | | |
| 12) | **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**: | nie ustala się; | | |
| 13) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 18.**Dla terenu **2.1RZM** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **2.1RZM** | powierzchnia ok. 2,27 ha | Załącznik nr 2 |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren zabudowy zagrodowej; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | jak w §8; | | |
| 3) | **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: | obowiązują ustalenia jak w §9; | | |
| 4) | **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | nie dotyczy; | | |
| 6) | **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**: | a)maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,  b)minimalna intensywność zabudowy: 0,  c)powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni terenu,  d)minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu,  e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych 9,0 m, dla budynków inwentarskich, gospodarczych, garaży: 10 m, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu,  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 30º-45º, dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp.,  - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży: do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie; | | |
| 7) | **ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**: | obowiązują ustalenia jak w §10; | | |
| 8) | **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: | obowiązują ustalenia jak w §11; | | |
| 9) | **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: | a)dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową,  b)dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt (z wykluczeniem zwierząt futerkowych) w liczbie nie większej niż 15 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza,  c)w pasie ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi, w przypadku skablowania napowietrznej linii pas ograniczeń nie obowiązuje,  d)planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z ciągu pieszo-jezdnego (ul. Spokojna); | | |
| 11) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**: | jak w §12; | | |
| 12) | **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**: | nie ustala się; | | |
| 13) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 19.**Dla terenu **2.1L** i **2.2L** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **2.1L** | powierzchnia ok. 0,19 ha | Załącznik nr 2 |
| **2.2L** | powierzchnia ok. 0,42 ha |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren lasu; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | nie dotyczy; | | |
| 3) | **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: | obowiązują ustalenia jak w §9; | | |
| 4) | **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | nie dotyczy; | | |
| 6) | **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**: | na terenie obowiązuje zakaz zabudowy budynkami; | | |
| 7) | **ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**: | obowiązują ustalenia jak w §10; | | |
| 8) | **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: | obowiązują ustalenia jak w §11; | | |
| 9) | **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: | nie ustala się; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: z terenów sąsiednich; | | |
| 11) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**: | nie dotyczy; | | |
| 12) | **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**: | nie ustala się; | | |
| 13) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**Dział IV.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 20.**Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

**§ 21.**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodnicząca Rady Gminy   **Marzena Gornowicz** |

**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/571/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże, którą następnie zmieniła Uchwałą Nr L/602/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 października 2022 r. rozszerzając zakres zmiany planu dodając drugi załącznik graficzny. Obszar objęty zmianą planu ma powierzchnię ok. 13,63 ha i obejmuje 2 fragmenty obrębu Koteże.

Obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXVII/395/2013 z dnia 24.10.2013 r. W obowiązującym planie obszar na załączniku nr 1 był przeznaczony pod tereny rolnicze a obszar na załączniku nr 2 pod tereny rolnicze i 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 jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz terenów rolniczych .

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.

**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;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu nie występują obiekty ani obszary o wartościach kulturowych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- plan przywołuje przepisy dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,

- 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 jednorodzinną i zagrodową ma na celu poprawę warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu i powiązanie go 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 jednorodzinną i zagrodową pozwoli na kontynuację istniejącej w sąsiedztwie funkcji oraz 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 nie wpłynęły żadne wnioski. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę wniosek, który wpłynął przed ustawowym terminem i dotyczył powiększenia terenu zabudowy zagrodowej (załącznik nr 2).

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 31.03.2023 r. do 04.05.2023 r.). W trakcie okresu wyłożenia, w dniu 19.04.2023 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Na dyskusję ze strony społeczeństwa nikt się nie stawił. W wyznaczonym terminie do dnia 18.05.2023 r. wpłynęły 4 uwagi złożone w 2 pismach. Wszystkie uwagi odnosiły się do terenów położonych na załączniku nr 1 i dotyczyły: powiększenia terenu zabudowy i zwiększenia powierzchni zabudowy do 50% na terenie 1.2MNW, odsunięcia planowanej zabudowy od terenów o niekorzystnych warunkach pod zabudowę i dopuszczenie wyłącznie budynków mieszkalnych jednolokalowych wolnostojących na pojedynczej działce budowlanej.

Wójt rozpatrując uwagi w wyznaczonym terminie postanowił ich nie uwzględnić.

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy.

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 przyjętej Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XLV/439/2018 z dnia 22.02.2018r. 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 nie będzie musiała ponosić kosztów związanych z realizacją zadań publicznych. Wskazano jedynie na możliwość budowy wodociągu i kanalizacji, ale są to zobowiązania w dużej mierze wynikające z obowiązującego planu. 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 i 2), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 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 4) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 5).