Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/704/2023  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 22 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą złożonych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże rozstrzyga się, co następuje:

1. Udokumentowano, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 31 marca do 4 maja 2023r. W wyznaczonym terminie do dnia 18 maja 2023r., wpłynęły 4 uwagi zawarte w 2 pismach.

2. Wójt Gminy Starogard Gdański rozpatrzył uwagi w sposób następujący:

1)  **uwaga złożona 17.05.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Zmniejszenie terenu 1.1RN i powiększenie terenu 1.2MNW.

Uzasadnienie: Wysoki poziom wód gruntowych zajmuje niewielką część działki 469/7 i proponowany do powiększenia obszar nie obejmuje tych terenów, co spełnia wnioski zawarte w prognozie w pkt 11.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Starogard Gdański.**

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być sporządzony zgodnie z zapisami studium a uchwalenie planu jest możliwe dopiero po uprzednim stwierdzeniu przez radę gminy, że nie na narusza on ustaleń studium. Projekt zmiany miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże, w tym zasięg obszarów przeznaczonych pod zabudowę (teren 1.2MNW) jest zgodny z ustaleniami studium w tym zakresie. Na etapie sporządzania zmiany studium obejmującej min. przedmiotowy teren, w wyniku złożonych uwag do projektu studium osiągnięto kompromis wyznaczający zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyłączając z zabudowy tereny o najbardziej niekorzystnych warunkach dla zabudowy. Na rysunku studium ujawniono tereny o wysokim poziomie wód gruntowych – przez teren objęty planem przebiega hydroizobata oznaczająca głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu - 1 m. Dane o warunkach hydrograficznych są jednak sporządzane w innej skali niż plan miejscowy i dopiero na etapie realizacji inwestycji określa się dokładny zasięg i warunki gruntowo-wodne. W planie uwzględniono fakt, że na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych i wprowadzono odpowiednie zapisy mające na celu zabezpieczenie planowanej zabudowy. Reasumując - zwiększenie zasięgu terenu 1.2MNW nie jest możliwe, ponieważ będzie naruszało ustalenia studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Starogard Gdański: Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Starogard Gdański

2)  **uwaga złożona 17.05.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Ustalenie dla terenu 1.2MNW powierzchni zabudowy nie większej niż 50%.

Uzasadnienie: W prognozie oddziaływania na środowisko wskazano, że udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczono na min. 50%, co oznacza, że bez uszczerbku dla środowiska powierzchnia zabudowy może wynosić nie więcej niż 50%, tymczasem w projekcie planu dla terenu 1.2MNW przewidziano powierzchnie zabudowy nie większą niż 25% nie podając żadnego uzasadnienia dla takiego rozwiązania.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Starogard Gdański.**

Uzasadnienie: W projekcie zmiany planu dla terenu 1.2MNW ustalono powierzchnię zabudowy nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej. W przypadku działki 469/7 teren przeznaczony pod zabudowę (1.2MNW) ma powierzchnię ok. 1530m2, co daje możliwość lokalizowania zabudowy o powierzchni ok. 382 m2. Jest to wystarczająca powierzchnia pozwalająca na zlokalizowanie domu mieszkalnego, budynku gospodarczego i garażu. Ponadto ustalony procent powierzchni zabudowy (max. 25%) jest identyczny jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych w sąsiedztwie obszaru opracowania. Ponadto ustalenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej nie oznacza, że pozostały obszar działki automatycznie może być przeznaczony w całości pod zabudowę. Na działce poza budynkami lokalizuje się też utwardzone dojścia i podjazdy, które nie wliczają się do powierzchni biologicznie czynnej ani do powierzchni zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Starogard Gdański: Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Starogard Gdański

3)  **Uwaga złożona 17.05.2023 r. przez osobę fizyczną**:

Odsunięcie planowanej zabudowy jednorodzinnej na terenie 1.2MNW od terenów o wysokim poziomie wód gruntowych o niekorzystnych warunkach pod zabudowę.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Starogard Gdański.**

Uzasadnienie: Na rysunku studium ujawniono tereny o wysokim poziomie wód gruntowych – przez teren objęty planem przebiega hydroizobata oznaczająca głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu - 1 m. Dane o warunkach hydrograficznych są jednak sporządzane w innej skali niż plan miejscowy i dopiero na etapie realizacji inwestycji określa się dokładny zasięg i warunki gruntowo-wodne. W planie uwzględniono fakt, że na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych i wprowadzono odpowiednie zapisy mające na celu zabezpieczenie planowanej zabudowy. Ponadto występowanie niekorzystnych warunków dla zabudowy nie oznacza automatycznie wyłączenia terenu z zabudowy. Lokalizowanie zabudowy na tych terenach jest możliwe, ale wiąże się z koniecznością zastosowania odpowiednich rozwiązań zabezpieczających planowaną zabudowę przed negatywnymi skutkami. Na etapie sporządzania zmiany studium obejmującej min. przedmiotowy teren, w wyniku złożonych uwag do projektu studium osiągnięto kompromis wyznaczający zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyłączając z zabudowy tereny o najbardziej niekorzystnych warunkach dla zabudowy (np. grunty organiczne).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Starogard Gdański: Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Starogard Gdański

4)  **Uwaga złożona 17.05.2023 r. przez osobę fizyczną**:

Dopuszczenie zabudowy tylko dla jednorodzinnego budynku mieszkalnego jednolokalowego wolnostojącego na pojedynczej działce budowlanej. Przy pozostawieniu zapisu w obecnym brzmieniu może dojść do sytuacji, gdzie na jednej działce powstanie zabudowa bliźniacza lub szeregowa mieszcząca się w definicji budynku jednorodzinnego wolnostojącego.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Starogard Gdański.**

Uzasadnienie: W projekcie zmiany planu tereny 1.1MNW i 1.2MNW zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Przeznaczenie poszczególnych terenów określone w projekcie planu jest zgodne z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W rozporządzeniu wprowadzono 3 poziomy szczegółowości dla określania przeznaczenia terenu. W przypadku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową stosuje się wyłącznie poziom drugi lub trzeci. W projekcie zmiany planu przyjęto najbardziej szczegółowy poziom trzeci, który dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozróżnia trzy klasy przeznaczenia terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

Zgodnie z definicją określoną w prawie budowlanym *budynek mieszkalny jednorodzinny* – to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Z definicji jasno wynika, że budynek wolnostojący jest jedną z form budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zgodnie z powyższym przeznaczenie przyjęte w projekcie zmiany planu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – wyklucza możliwość lokalizowania zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Natomiast wprowadzenie w planie ograniczenia dotyczącego ilości dopuszczonych lokali w budynku jednorodzinnym (wnioskowany „budynek mieszkalny jednolokalowy”) jest niemożliwe ze względu na niezgodność z obowiązującymi przepisami (prawo budowlane).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Starogard Gdański: Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Starogard Gdański