



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17.07.2023 r.

Poz. 3404

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 zawieszin 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 ciepłą: 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 35°-45°, 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 m ² ;		
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 35°-45°, 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 m ² ;		
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	dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;	

	zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	
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 ład 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 ład 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 30°-45°, 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	nie dotyczy:		

	przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:	
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)	szczegółne 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

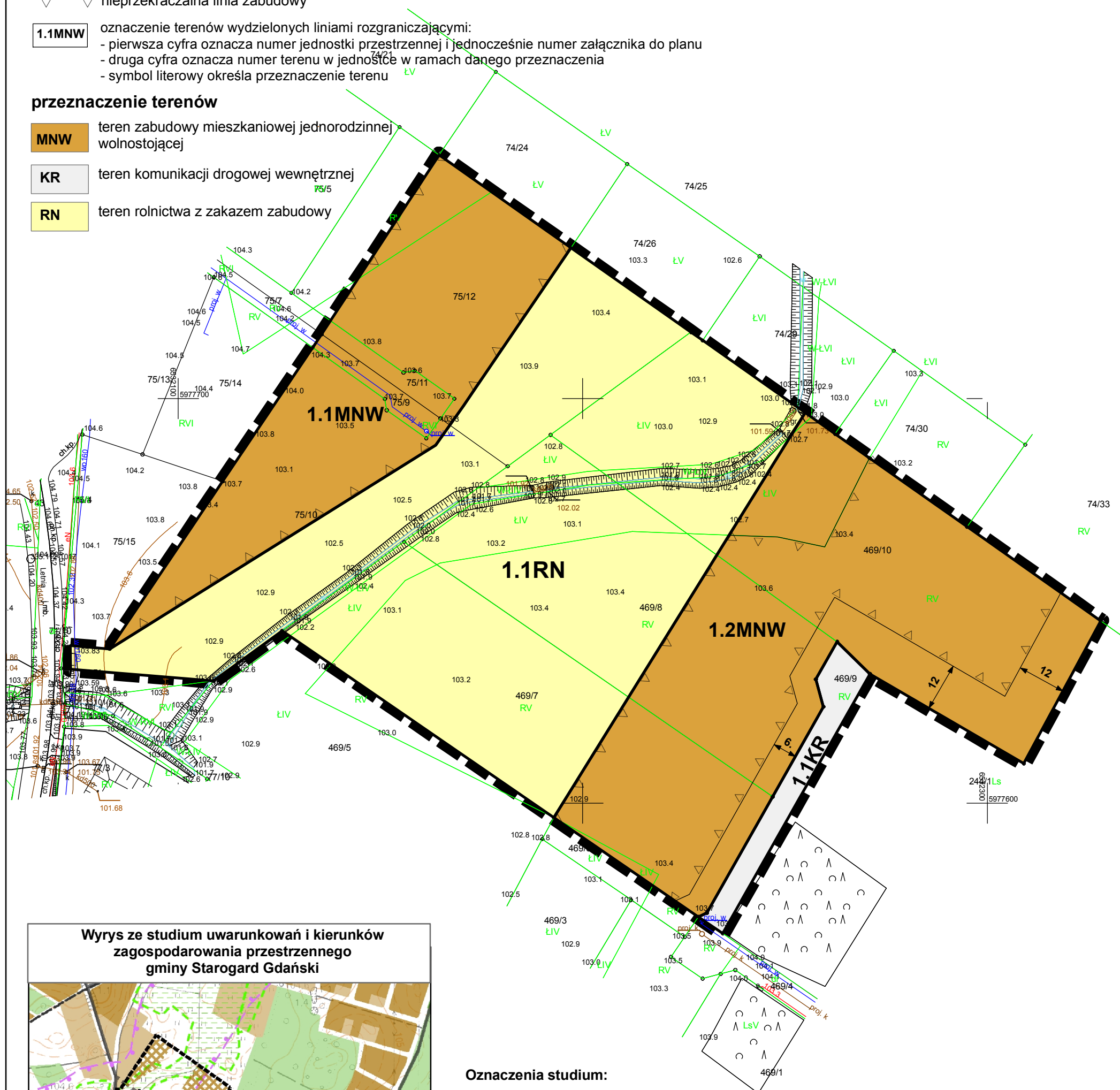
Marzena Gornowicz

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LVII/704/2023
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 22 czerwca 2023 r.**

1.1MNW oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 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

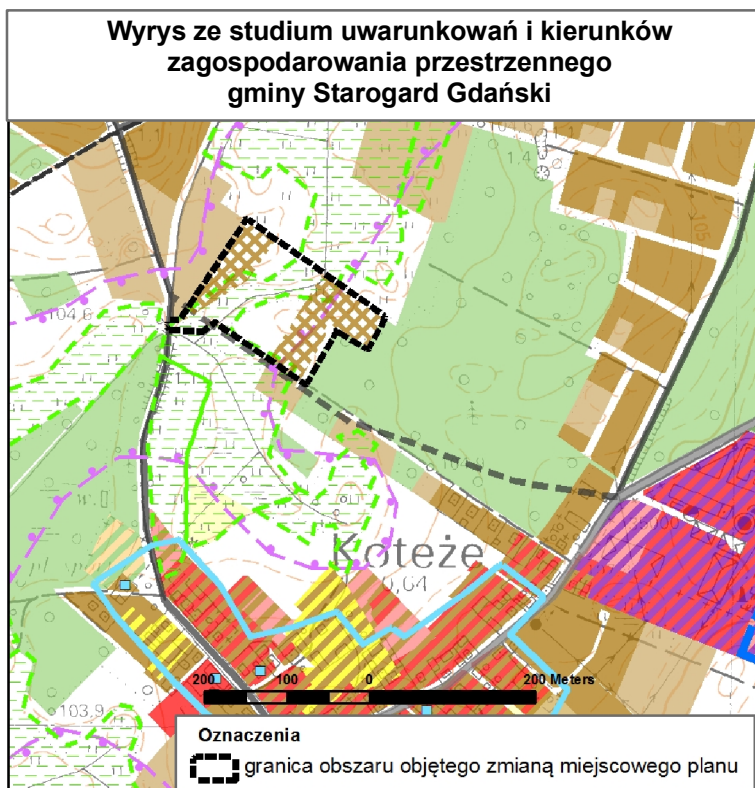
MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej 75/5
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy 4

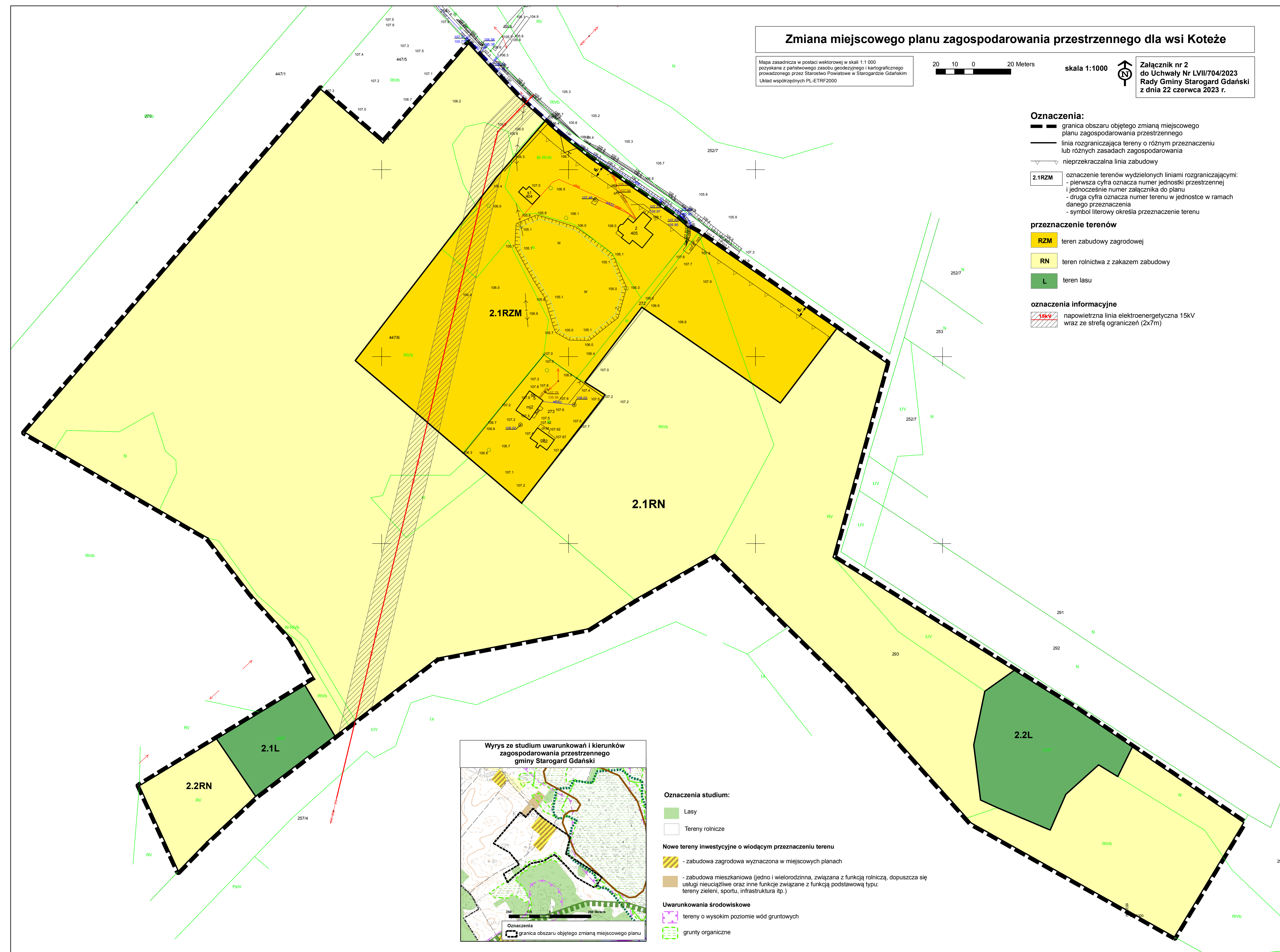


- - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (dopuszcza się usługi nieuciążliwe oraz inne funkcje związane z funkcją podstawową typu: tereny zieleni, sportu, infrastruktura, itp.)
- - zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna, związana z funkcją rolniczą, dopuszcza się usługi nieuciążliwe oraz inne funkcje związane z funkcją podstawową typu: tereny zieleni, sportu, infrastruktura itp.)

tereny o wysokim poziomie wód gruntowych

grunty organiczne





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 narusza on ustaleń studium. Projekt zmiany miejscowego planu 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 / Rada Gminy postanawia uwzględnić uwagę

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 powierzchnię 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 / Rada Gminy postanawia uwzględnić uwagę

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 / Rada Gminy postanawia uwzględnić uwagę

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 / Rada Gminy postanawia uwzględnić uwagę

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/704/2023

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 22 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 572) rozstrzyga się, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LVII/704/2023

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 22 czerwca 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę