**Uchwała Nr ....................  
Rady Gminy Starogard Gdański**

z dnia 30 listopada 2023 r.

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

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.), 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 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLVIII/570/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, zmienioną uchwałą Nr LI/616/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 1 grudnia 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 Kokoszkowy, zwaną dalej „planem”.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 6,03 ha.

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

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 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;

5) Dział V – Przepisy końcowe.

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

1) część graficzna w skali 1:1000, zwana "rysunkiem planu" składająca się z 4 załączników, tj.:

a) załącznik nr 1 – obszar o powierzchni ok. 0,31 ha, obejmujący działki nr 168/28 i 180/4 położone w rejonie ulicy Podmiejskiej,

b) załącznik nr 2 – obszar o powierzchni ok. 0,31 ha, obejmujący działkę nr 181/49 i cześć działki nr 181/45 położone w rejonie ulicy Podmiejskiej,

c) załącznik nr 3 – obszar o powierzchni ok. 1,82 ha, obejmujący działkę nr 289/7 położoną w rejonie ulicy Kwiatowej,

d) załącznik nr 4 – obszar o powierzchni ok. 3,59 ha, obejmujący działki nr 82/5, 82/6, 82/8, 82/11, 82/17, 110/3 i części działek nr 82/19 i 100/2 położonych w rejonie ulic Malinowej i Topolowej;

2) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu planu;

3) załącznik nr 6 – 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 7 – 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) „usługi nieuciążliwe” – usługi, które nie kolidują z zabudową mieszkaniową i nie powodują pogorszenia warunków życia mieszkańców, w tym w szczególności przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza i innych czynników uciążliwych lub szkodliwych dla zdrowia ludzi; wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

3) „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;

4) „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;

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

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

**§ 5.**1. 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) otwarcie widokowe na kościół pw. Św. Barbary;

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

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

**§ 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,

– 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) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

3) KDD – teren drogi dojazdowej;

4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

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

2) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych (nie będących budynkami) wyższych niż 15 m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej;

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

4) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym na działce budowlanej;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej garaże dopuszcza się jako wolno stojące, położone przy budynku lub wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

**§ 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) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

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

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

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

6) 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;

7) na terenie ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem i zbieraniem odpadów oraz zakaz lokalizacji zakładów termicznego przekształcania odpadów.

**§ 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, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) po zrealizowaniu sieci powstaje obowiązek właściciela nieruchomości do 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 i mieszkaniowo-usługowej 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);

10) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej lub/i zmianę jej przebiegu w celu poprawy warunków zagospodarowania, pod warunkiem zastosowania rozwiązania alternatywnego o nie gorszych parametrach.

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

**§ 13.**Dla terenu **1.1MNW** i 1.**2MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **1.1MNW** | powierzchnia ok. 0,20 ha | Załącznik nr 1 |
| **1.2MNW** | powierzchnia ok. 0,11 ha |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | jak w §8 oraz:  a)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,  b) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; | | |
| 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: 50% 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;  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., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 900 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**: | 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; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenów z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania planu (ul. Podmiejskiej) poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami opracowania planu; | | |
| 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 **2.1MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **2.1MNW** | powierzchnia ok. 0,27 ha | Załącznik nr 2 |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | jak w §8 oraz:  a)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,  b) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; | | |
| 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: 50% 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;  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., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - 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**: | 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; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania planu (ul. Podmiejskiej) poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami opracowania planu i teren 2.1KR; | | |
| 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 **2.1KR** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | | **2.1KR** | Załącznik nr 2 |
| 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 4,3 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 drogą publiczną położoną poza granicami opracowania planu (ul. Podmiejską) poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami opracowania planu; | | |
| 6) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 16.**Dla terenu **4.1MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **4.1MNW** | powierzchnia ok. 1,82 ha | Załącznik nr 3 |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | jak w §8 oraz:  a)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,  b) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; | | |
| 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: 50% 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;  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., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - 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**: | dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż:  - 6 m – jeśli obsługuje maksymalnie 2 działki budowlane,  - 8 m – jeśli obsługuje więcej niż 2 działki budowlane; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania planu (ul. Kwiatowej) poprzez drogi wewnętrzne; | | |
| 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%. | | |

**§ 17.**Dla terenu **4.1KR** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | | **4.1KR** | Załącznik nr 3 |
| 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 - teren stanowi poszerzenie drogi wewnętrznej położonej poza granicami opracowania planu (pod plac manewrowy),  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 drogą publiczną położoną poza granicami opracowania planu (ul. Kwiatową) poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami opracowania planu; | | |
| 6) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 18.**Dla terenu **7.1MNW-U i 7.2MNW-U** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **7.1MNW-U** | powierzchnia ok. 1,06 ha | Załącznik nr 4 |
| **7.2MNW-U** | powierzchnia ok. 0,17 ha |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług:  a)przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub zamiennie,  b)dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe,  c)przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, edukacji, kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, stacje paliw; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | jak w §8 oraz  a)wykończenie elewacji budynków położonych poza otwarciem widokowym na kościół pw. Św. Barbary 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,  b)w budynkach położonych poza otwarciem widokowym na kościół pw. Św. Barbary należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; | | |
| 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**: | w zasięgu otwarcia widokowego na kościół pw. Św. Barbary obowiązuje zachowanie wglądu na charakterystyczną dominantę wsi:  - do wykończenia elewacji budynków dopuszcza się wyłącznie materiały takie jak: cegła, drewno, tynk naturalny w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, kamień w partii cokołowej, wyklucza się klinkier, siding, okładzinę z tworzyw sztucznych i blach powlekanych,  - należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązu,  - forma i umiejscowienie lukarn w obrębie połaci dachu w nawiązaniu do lukarn tradycyjnie występujących regionalnie; | | |
| 5) | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | nie dotyczy; | | |
| 6) | **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**: | a)maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,  b)minimalna intensywność zabudowy: 0,  c)powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,  d)minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,  e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego 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 oraz dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych, oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 i więcej,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 30º-45º, dopuszcza się lukarny o powierzchni rzutu nie przekraczającej 30% powierzchni rzutu połaci dachowej, na której zostały zlokalizowane, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:  - na terenie 7.1MNW-U – nie mniej niż 1200 m2,  - na terenie 7.2MNW-U – dowolna; | | |
| 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)na terenie 7.1MNW-U dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m,  b)przez teren przebiega trasa rowerowa,  c)na terenie występują niekorzystne warunki gruntowo-wodne – inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu ochronę i zabezpieczenie planowanej zabudowy,  d)projekt zagospodarowania terenu musi uwzględniać istniejące na terenie sieci infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w §12; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: dojazd z terenu przeznaczonego pod drogę publiczną (teren 7.1KDD); | | |
| 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 **7.1KDD** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | | **7.1KDD** | Załącznik nr 4 |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren drogi dojazdowej; | | |
| 2) | **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: | a)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń technicznych,  b)wspólne zagospodarowanie przestrzeni publicznej (obiekty małej architektury, nawierzchnia ulicy, oraz wyposażenie ruchome) powinno posiadać zharmonizowaną formę architektoniczną i stylistyczną.; | | |
| 3) | **parametry** | a)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu - minimalna szerokość 12,0 m,  b)przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodnik, 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**: | a)przez teren przebiega trasa rowerowa,  b)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; | | |
| 5) | **powiązanie z układem zewnętrznym:** | teren jest przedłużeniem drogi publicznej (ul. Topolowej); | | |
| 6) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 20.**Dla terenu **7.1MNW** i **7.2MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **7.1MNW** | powierzchnia ok. 0,39 ha | Załącznik nr 4 |
| **7.2MNW** | powierzchnia ok. 1,51 ha |
| 1) | **przeznaczenie terenu**: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: | jak w §8 oraz:  a)wykończenie elewacji budynków położonych poza otwarciem widokowym na kościół pw. Św. Barbary 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,  b)w budynkach położonych poza otwarciem widokowym na kościół pw. Św. Barbary należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; | | |
| 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**: | w zasięgu otwarcia widokowego na kościół pw. Św. Barbary obowiązuje zachowanie wglądu na charakterystyczną dominantę wsi:  - do wykończenia elewacji budynków dopuszcza się wyłącznie materiały takie jak: cegła, drewno, tynk naturalny w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, kamień w partii cokołowej, wyklucza się klinkier, siding, okładzinę z tworzyw sztucznych i blach powlekanych,  - należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązu,  - forma i umiejscowienie lukarn w obrębie połaci dachu w nawiązaniu do lukarn tradycyjnie występujących regionalnie; | | |
| 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: 50% 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;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się lukarny o powierzchni rzutu nie przekraczającej 30% powierzchni rzutu połaci dachowej, na której zostały zlokalizowane, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - 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)od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 2 x 7 m, gdzie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi, w przypadku skablowania napowietrznej linii pas ograniczeń nie obowiązuje,  b)przez teren 7.2MNW przebiega trasa rowerowa,  c)projekt zagospodarowania terenu musi uwzględniać istniejące na terenie sieci infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w §12; | | |
| 10) | **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania planu przez teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną (teren 7.1KR); | | |
| 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%. | | |

**§ 21.**Dla terenu **7.1KR** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | | **7.1KR** | Załącznik nr 4 |
| 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 10,0 m,  b)przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodnik, 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**: | a)od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 2 x 7 m, gdzie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi, w przypadku skablowania napowietrznej linii pas ograniczeń nie obowiązuje,  b)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; | | |
| 5) | **powiązanie z układem zewnętrznym:** | z drogą publiczną położoną poza granicami opracowania planu (ul. Malinowa); | | |
| 6) | **stawka procentowa**: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**Dział IV.**  
**OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**

**§ 22.**Plan przeznacza na cele nierolnicze 4,8666 ha gruntów rolnych klas III, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z dn 25 maja 2023r., znak DNI.tr.602.130.2023.

**Dział V.**  
**Przepisy końcowe**

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

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

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr ....................  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 30 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy.**

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 z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą złożonej uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy rozstrzyga się, co następuje:

1. Udokumentowano, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia do 19 września 2023r. W wyznaczonym terminie do dnia 4 października 2023r., wpłynęła 1 uwaga.

2. Uwaga złożona 02.10.2023 r. przez Wydział Inwestycyjno-Techniczny UG Starogard Gdański: wniosek o nie określanie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 7.2MNW-U.

Wójt Gminy Starogard Gdański rozpatrzył uwagę w sposób następujący: **uwaga uwzględniona.**

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

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr ....................  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 30 listopada 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. 977 z późn. zm,) Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**Na zadania z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, które należą do zadań własnych gminy, składają się:

1) wykup terenu oraz urządzenie drogi publicznej 7.1KDD,

2) budowa infrastruktury technicznej: wodociągu i kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów 7.1MNW-U i 7.2MNW-U oraz kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów 7.1MNW i 7.2MNW.

**§ 2.**1. Realizacja wymienionych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy odbywać się będzie w następującej kolejności:

1) wykup gruntów na cele publiczne,

2) realizacja sieci infrastruktury technicznej – po wykupie nieruchomości drogowych, w miarę zapotrzebowania na obsługę nowej zabudowy za pośrednictwem tych sieci,

3) urządzenie drogi.

2. Zaleca się realizację inwestycji infrastrukturalnych i drogowych w formie kompleksowych przedsięwzięć obejmujących kilka branż, w celu obniżenia całkowitych kosztów przedsięwzięcia poprzez koordynację robót.

3. Inwestycje celu publicznego określone w ust. 1, których realizacja wykroczy poza jeden rok budżetowy, będą wprowadzane wraz z harmonogramem wydatków, do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Starogard Gdański.

**§ 3.**Finansowanie inwestycji, o których mowa w wymienionych w § 1 i 2 odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) z budżetu gminy,

2) ze środków zewnętrznych, poprzez współfinansowanie, w zakresie dostępnych środków pomocowych lub dotacji,

3) z kredytów bankowych lub udzielanych przez fundusze,

4) udziałów inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.

**§ 4.**Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych .

**§ 5.**Przy planowaniu wydatków na inwestycje, o których mowa w § 1 dopuszcza się uwzględnienie przewidywanych dochodów gminy wynikających z korzyści finansowych uzyskanych w związku realizacją planu miejscowego, obejmujących:

1) wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy,

2) wpływy z opłat pobieranych na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

3) dodatkowe dochody z podatków od nieruchomości zlokalizowanych na terenach przeznaczonych dla nowej zabudowy wyznaczonych w planie miejscowym,

4) inne dochody z opłat i podatków lokalnych, które powstają w związku z realizacją uchwalonego planu.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr ....................  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 30 listopada 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm), utworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**Uzasadnienie**

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 25 sierpnia 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XLVIII/570/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, którą następnie zmieniła Uchwałą Nr LI/616/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 1 grudnia 2022r. rozszerzając zakres zmiany planu o drogi dojazdowe. Obszar objęty zmianą planu miał powierzchnię ok. 14,26 ha i obejmował 11 fragmentów obrębu Kokoszkowy.

Obszar opracowania jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXIV/255/2020 z dnia 27.08.2020r. W obowiązującym planie 10 fragmentów dla których obecnie sporządza się zmianę planu była przeznaczona pod tereny rolnicze i jeden teren pod 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 i mieszkaniowo-usługowej.

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.

W projekcie planu obszary objęte zmianą planu zostały umieszczone na 8 załącznikach graficznych. Następnie projektu zmiany planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia oraz wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Minister decyzją z dnia 25.05.2023r. sygn. DNI.tr.602.130.2023 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III położonych w granicach załączników nr 1, 2, 4 i 7, nie wyraził natomiast zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klas III położonych w granicach załączników nr 3, 5, 6 i 8.

W związku z decyzją MRiRW podjęto decyzję o wyłączeniu z opracowania planu załączników graficznych, w granicach których grunty klasy III nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia, tj. załączników nr 3, 5, 6 i 8. W wyniku wprowadzonych zmian obszar planu zmniejszył się o 8,23 ha i obecnie ma 6,03 ha, a dotychczasowa numeracja załączników do planu (w tym załączników graficznych) uległa zmianie i tak:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotychczasowa numeracja załączników graficznych (obowiązywała na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu i prognozy) | Nowa numeracja załączników graficznych  (po decyzji MRiRW) |
| Załącznik nr 1 | Załącznik nr 1 |
| Załącznik nr 2 | Załącznik nr 2 |
| Załącznik nr 3 | Wyłączony z opracowania planu |
| Załącznik nr 4 | Załącznik nr 3 |
| Załącznik nr 5 | Wyłączony z opracowania planu |
| Załącznik nr 6 | Wyłączony z opracowania planu |
| Załącznik nr 7 | Załącznik nr 4 |
| Załącznik nr 8 | Wyłączony z opracowania planu |

**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,

- plan wprowadza zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z przetwarzaniem i zbieraniem odpadów oraz zakaz lokalizacji zakładów termicznego przekształcania odpadów;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- ustalenie zasad obowiązujących w zasięgu otwarcia widokowego na kościół pw. Św. Barbary;

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

- plan przywołuje przepisy dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,

- plan wprowadza zapisy mające na celu ograniczenie ewentualnych szkodliwych oddziaływań prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,

- plan wprowadza zapisy dotyczące ilości miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- 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 i mieszkaniowo-usługową ma na celu poprawę warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu i powiązanie do 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 i mieszkaniowo-usługową pozwoli na kontynuację istniejącej w sąsiedztwie funkcji i 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 wpłynęło 5 wniosków, z czego 3 były bezprzedmiotowe – dotyczyły terenów położonych poza zmianą planu. Wnioski, które dotyczyły obszaru opracowania (załącznika nr 1 i 8) wnosiły o przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i podziału na działki - zostały uwzględnione w projekcie planu. Jednak obszar położony na załączniku nr 8 nie uzyskał zgody MRiRW i został wyłączony z opracowania planu.

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 08.08.2023 r. do 08.09.2023 r. Następnie, po uprzednim ogłoszeniu, przedłużono termin wyłożenia do publicznego wglądu do 19.09.2023 r. W trakcie okresu wyłożenia, w dniach 04.09.2023 r. i 19.09.2023 r. wyznaczono terminy dyskusji publicznych nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Na dyskusję ze strony społeczeństwa w dniu 04.09.2023 r. stawił się jeden właściciel nieruchomości, a w dniu 19.09.2023 r. ze strony społeczeństwa nikt się nie stawił. W wyznaczonym terminie do dnia 04.10.2023 r. wpłynęła 1 uwaga do projektu zmiany planu, która dotyczyła rezygnacji z określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 7.2MNW-U. Wójt rozpatrując uwagę w wyznaczonym terminie postanowił ją 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. Na jej podstawie Rada Gminy Starogard Gdański dnia 22.02.2018r. podjęła Uchwałę Nr XLV/439/2018 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 będzie musiała ponieść koszt wykupu fragmentu drogi 7.1KDD oraz jej urządzenia. 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 - 4), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 5), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 6) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 7).