



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 lipca 2024 r.

Poz. 3243

UCHWAŁA NR III/26/2024 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 20 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr LIX/736/2023 z dnia 19 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy (zmiana planu obowiązującego) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy dla działki ewidencyjnej oznaczonej nr 221/82 obręb Kokoszkowy, w granicach określonych na rysunku planu, załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,22 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym[#] oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.

2. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej - §7;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §8;
- 6) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej - §10.

3. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej, w tym:
 - a) historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy,
 - b) historycznego zespołu dworsko parkowego;
- 7) strefa ochrony funkcyjnej szerokości 14m od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu w skali 1:1000, nie wymienione w ust. 3 stanowią informacje.

Rozdział 2. Ustalenia planu

§ 4. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MWW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego;
 - b) lokalizacja usług z zakresu usług handlu, usług biurowych i administracji, usług kultury i rozrywki, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia (z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego), usług opieki społecznej lub wychowania, usług rzemieślniczych i innych o podobnym zakresie uciążliwości,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży,

- d) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
- e) lokalizacja dojeżdż i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych,
- f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obszar planu znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej, w tym historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy i historycznego zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy w granicach stref ochrony konserwatorskiej zostały określone w § 7 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu określone w § 9 niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu

1. Ustala się standard ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń wodnych lub innych urządzeń melioracyjnych, pod warunkiem zapewnienia ciągłości i funkcjonalności całego systemu do regulacji stosunków wodnych, jeżeli urządzenia te stanowią element takiego systemu.

6. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

7. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej

1. Dla stref ochrony konserwatorskiej, w tym historycznego układu ruralistycznego wsi Kokoszkowy i historycznego zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego (obejmującej cały obszar planu), ustala się następujący zakres ochrony:

- 1) ochronie podlega: bryła zabudowy zabytkowej, kształt oraz pokrycie połaci dachowych zabudowy zabytkowej, historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, układ zabudowy w zespołach, obiekty małej architektury oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym; przy czym w granicach opracowania planu nie występuje zabytkowa zabudowa ani historyczne elementy zagospodarowania, w tym historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny czy historyczna zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy w granicach stref ochrony konserwatorskiej:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy w zakresie kompozycji i skali winno uwzględniać zasady kształtowania zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego;
- 2) ogranicza się materiały wykończeniowe elewacji do cegły, drewna, tynku o niskonasasyconych kolorach złamanej bieli, beżu lub jasnej szarości;

- 3) zakaz wprowadzania zabudowy przeskalowanej w stosunku do historycznej zabudowy i obniżającej estetykę otoczenia – dopuszczona maksymalna wysokość budynków oraz powierzchnia rzutu poziomego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 niniejszej uchwały.

§ 8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 9. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MWW-U ustala się:

1) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 1,0,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano na rysunku planu, w tym: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej – ul. Lipowa i 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 222 – ul. Gdańska,
- e) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, pas ograniczeń w zagospodarowaniu o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii;

2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynków 9,5 m;
- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 15,0 m
- c) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 22°-45°; dopuszcza się dachy płaskie.

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

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogi publiczne: drogę wojewódzką nr 222 – ul. Gdańską oraz drogę gminną – ul. Lipową, położone poza obszarem planu,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu MWW-U bezpośrednio z drogi gminnej – ul. Lipowej, zakaz zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 222 – ul. Gdańskiej;
- 3) minimalna ilość miejsc parkingowych dla pojazdów samochodów osobowych wynosi:
 - a) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla każdego lokalu usługowego,
 - d) w ramach wskazanej powyżej liczby miejsc parkingowych należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zlokalizowane najbliżej wejścia do budynku,
 - e) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej,
 - c) dla budynków zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - b) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - d) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe, płyty ażurowe stosowane na dojazdach i parkingach),
 - e) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energią elektryczną:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych,
 - b) zasady zagospodarowania w strefach kontrolowanych gazociągów zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych w zakresie projektowania i eksploatacji gazociągów,
 - c) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego;
- 6) infrastruktura telekomunikacyjna: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy;
- 7) gospodarka odpadami
- a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

§ 12. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy w gminie Starogard Gdański uchwalony uchwałą Nr XXIV/255/2020 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27.08.2020 r.

2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych gminy

3. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

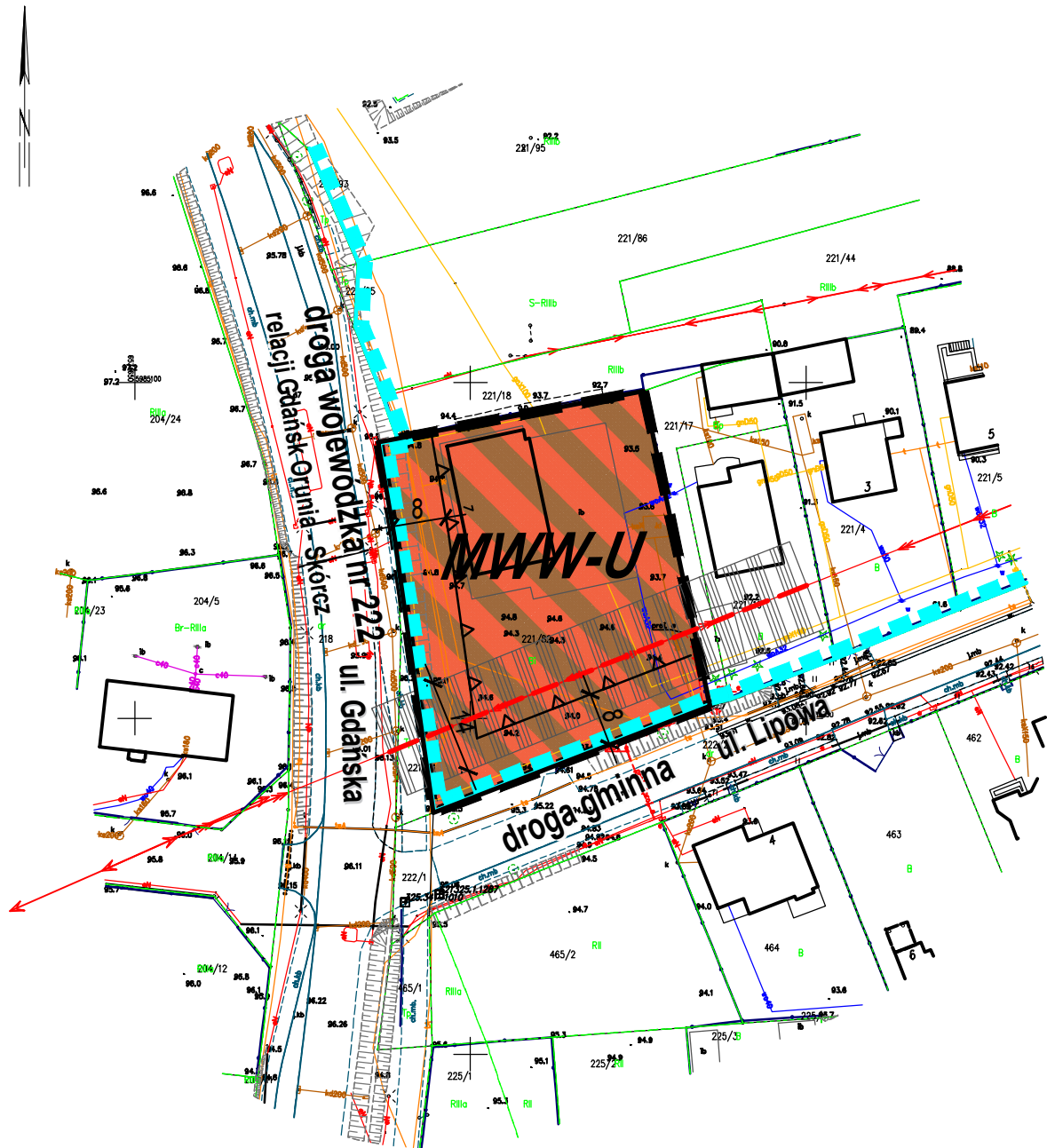
Przewodniczący Rady Gminy


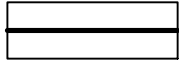
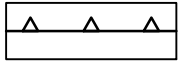




Marcin Hinca

RYSUNEK PLANU

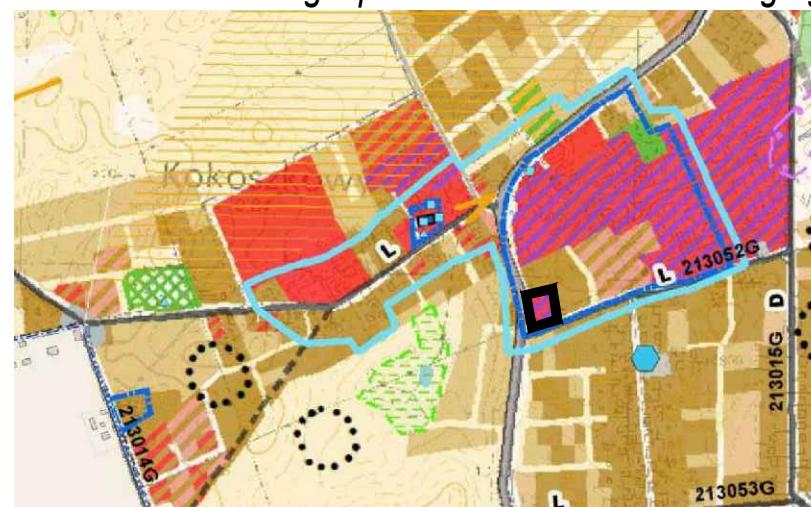
SKALA 1:1000




Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/26/2024
Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 20 czerwca 2024 r.



- LEGENDA:
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - MWW-U** SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 -  PRZEZNACZENIE TERENU:
MWW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 -  GRANICA STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, W TYM:
- HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI KOKOSZKOWY
- HISTORYCZNEGO ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO I FOLWARCZNEGO
 -  NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15kV
 -  STREFA OCHRONY FUNKCYJNEJ SZEROKOŚCI 14m
OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN15kV

Wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Starogard Gdański



-  granica opracowania zmiany mpzp
- Użytkowanie terenu:**
- Obszary zabudowane i zainwestowane, w tym:
- zabudowa produkcyjno-usługowa (w tym inne funkcje związane z funkcją postawową, typu: tereny zieleni, infrastruktura itp.)
- Wartości dziedzictwa kulturowego i krajobrazu wskazane do ochrony:**
-  Granice historycznych układów ruralistycznych
-  Granice historycznych zespołów zabudowy

Zgodność ze studium na podstawie zapisów tekstowych
- kierunki zagospodarowania przestrzennego (Rozdział 2.2.1)

układ współrzędnych: EPSG:217; ETRS89/Poland CS2000 zone 6
Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;
nr licencji: GG-II.6642.52.2024_2213_CL1 z dnia 9.01.2024 r.



DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STĄNCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
83-200 STAROGARD GDAŃSKI, UL. CHOJNICKA 61
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WSI KOKOSZKOWY

RYSUNEK PLANU Załącznik Nr 1 do Uchwały

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska
(uprawnienia urbanistyczne nr 1540 - art.5, pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

Data opracowania: STYCZEŃ - LUTY 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/26/2024
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 20 czerwca 2024 r.

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

W uchwalanym planie miejscowym nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy będących inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/26/2024
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 20 czerwca 2024 r.

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Dane przestrzenne utworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kokoszkowy, stanowią załącznik w postaci cyfrowej.

Dane dostępne są również na stronie internetowej: <https://starogardgdanski.e-mapa.net/wykazplanow/>

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/26/2024

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 20 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę