

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465,1572, 1907, 1940) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) 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, Dz. U. z 2024 r. poz.1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą Nr V/41/2024 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Koteże, Rada Gminy Starogard Gdański uchwala, 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 fragmentu wsi Koteże, zwaną dalej „planem”.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,13 ha.

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

- 1) Dział I – Przepisy ogólne;
- 2) Dział II – Ustalenia szczegółowe dla terenu;
- 3) Dział III – Przepisy końcowe.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 4. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, której nie może przekroczyć główna bryła budynku - dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrolapy, 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;
- 2) „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. Następujące oznaczenia zastosowane w części graficznej 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) oznaczenie graficzne oraz literowe określające przeznaczenie terenu.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU

§ 6. Dla terenu **MNW** o powierzchni ok. 0,13 ha, ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
 - 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 czerni;
 - c) dla całego zespołu zabudowy w obrębie posesji obowiązuje jednolita kolorystyka oraz materiały;
 - d) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 15 m;
 - e) na terenie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego;
 - f) garaże dopuszcza się jako wolno stojące, położone przy budynku lub wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) 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 dopuszczanej funkcji;

- b) na terenie obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej;
 - c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
 - d) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - e) 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;
 - f) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i krzewów adekwatne siedliskowo.
- 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 nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego 10,0 m,
 - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 12 m;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - g) linie zabudowy: nieprzekraczalna - jak w części graficznej planu miejscowego;
 - 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 30°-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;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m².
- 7) 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:**
- a) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary ujęte w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;

- b) 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 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.
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** 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:**
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu;
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacji oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację kompaktowej przepompowni ścieków (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów);
 - c) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej lub na tereny zieleni w granicach własnej działki, do studni chłonnych lub zbiorników wodnych;
 - d) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG;
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - dopuszcza 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,
 - na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów),
 - 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;
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;

- g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- h) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych oraz systemów bezprzewodowych,
 - dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie ustala się.

13) Stawka procentowa: 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy