

**UCHWAŁA NR XXXVI / 219 / 2010
RADY GMINY W GARDEI**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Gardeja obejmującego działkę nr 1119 w obrębie Gardeja.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 146, poz. 1055 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124) **Rada Gminy w Gardei uchwala**, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXII/137/2008 z dnia 23 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja uchwalonego uchwałą nr XV/ 83 /99 Rady Gminy w Gardei z dnia 29 grudnia 1999r., zmienionego uchwałą nr XXX/ 193 /2005 Rady Gminy w Gardei z dnia 9 listopada 2005r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja obejmujący działkę nr 1119 w obrębie Gardeja, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 2,96 ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja”.

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej – obszar zabudowy związanej z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,

- 2) budynek gospodarczy – rozumie się przez to wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) budynek garażu – rozumie się przez to wolno stojący budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 5) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 6) dach dwuspadowy prosty – dach, który posiada dwie główne połacie, a na zakończeniu ścianę lub ściany szczytowe,
- 7) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.

3. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji, rehabilitacji i rekultywacji,
- 2) formy ochrony przyrody,
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 4) przestrzenie publiczne,
- 5) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 6) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych.

4. Ustalenia w zakresie powiązań infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu z układem zewnętrznym:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej wsi Gardeja,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej wsi Gardeja,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej wsi Gardeja,
- 4) elektroenergetyka - z sieci energetycznej średniego napięcia wsi Gardeja,
- 5) telekomunikacja - z sieci telekomunikacyjnej wsi Gardeja,
- 6) komunikacja - powiązania z istniejącym układem dróg wewnętrznych i dojazdowych wsi Gardeja łączącym się z drogą krajową nr 55 poza obszarem planu.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w publicznej, gminnej drodze dojazdowej, przylegającej do działki,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w publicznej, gminnej drodze dojazdowej, przylegającej do działki. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, ścieki sanitarne należy gromadzić w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do systemu planowanych kolektorów deszczowych, z odstojnikami szlamu i separatorami substancji ropopochodnych na wylotach, zlokalizowanych w publicznej, gminnej drodze dojazdowej, przylegającej do działki. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z utwardzonych nawierzchni dróg, placów itp. wymagają oczyszczenia, zgodnie

z przepisami szczególnymi. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,

- 4) zaopatrzenie w ciepło - ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych,
- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa. Gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 6) zaopatrzenie w gaz – dopuszcza się zaopatrzenie indywidualne ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny do celów bytowych, znajdującego się na obszarze nieruchomości; dopuszcza się z projektowej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej lub projektowanej kablowej sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia, zlokalizowanej w publicznej, gminnej drodze dojazdowej, przylegającej do działki,
 - b) ustala się zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę,
 - c) w obrębie terenu objętego planem dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) dopuszcza się alternatywne, indywidualne źródła zaopatrzenia w energię elektryczną (np. kolektory słoneczne),
- 8) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

6. Ustalenia w zakresie strefy ochronnej dla napowietrznej sieci średniego napięcia dla całego obszaru planu - w strefie ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy w strefie ochronnej linii średniego napięcia 7,50m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. Zagospodarowanie w obszarze strefy ochronnej winno być uzgodnione z gestorem sieci,
- 2) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
- 3) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia.

7. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) proponuje się podziały nieruchomości zgodne z rysunkiem planu,
- 2) w przypadku realizacji innych podziałów niż proponowane wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) minimalna wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej: 850m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej: 19m,
 - c) kąt położenia poprzecznych granic działki w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi: od 80° do 100°,
- 3) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 2) dla całego obszaru planu za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 3) prace budowlane związane z wprowadzeniem zainwestowania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, tj.: Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2003r. Nr 106, poz. 1002 ze zm.).

9. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu - lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

- 1) dla zabudowy usługowej należy przyjąć co najmniej 1 miejsce na 1 punkt usługowy, jednocześnie nie mniej niż 3 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 dom.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,
- 2) obowiązuje zakaz budowy prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
- 3) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i szyldów; dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy umieszczone na elewacjach budynków, stanowiące integralną część kompozycyjną tych elewacji.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. Ustalenia dla terenów o symbolach 1MN/U o powierzchni 1,04ha i 2MN/U o powierzchni 1,55ha:

- 1) tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej w formie wbudowanej o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w liczbie nie większej niż dwa budynki na jednej działce budowlanej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) należy zachować minimum 50% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 40%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m nad poziomem istniejącego terenu,
- 7) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy: maksymalnie do 9,5m ; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, proste, o kątach nachylenia od 40° do 50° włącznie. Dachy winny być kryte dachówką ceramiczną lub cementową albo blachodachówką. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne

o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu, albo dachy w kształcie „bawolego oka”; lukarny winny mieć szerokość nie większą niż 1/3 szerokości połaci dachu, na której są wykonane. Obowiązują kierunki głównych kalenic budynków zgodnie z rysunkiem planu,

10)wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w oparciu o projektowane zjazdy z publicznych, gminnych dróg dojazdowych, przylegających do działek.

§ 4. 1. Ustalenia dla terenu publicznej, gminnej drogi dojazdowej o symbolu 01KDD o powierzchni 0,31ha:

1)obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,

2)w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać:

- a) linię energetyczną kablową niskiego napięcia; dopuszcza się realizację kablowej linii energetycznej średniego napięcia,
- b) linię telekomunikacyjną,
- c) sieć wodociągową,
- d) sieć kanalizacji sanitarnej,
- e) dopuszcza się realizację oświetlenia,
- f) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej,
- g) dopuszcza się realizację sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia.

2. Ustalenia dla terenu publicznej, gminnej drogi dojazdowej o symbolu 02KDD o powierzchni 0,06ha, stanowiącej poszerzenie istniejącej gminnej drogi dojazdowej znajdującej się poza granicami planu:

1)obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,

2)w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się wykonanie:

- a) linii energetycznej kablowej niskiego napięcia i linii energetycznej średniego napięcia,
- b) linii telekomunikacyjnej,
- c) sieci wodociągowej,
- d) sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) oświetlenia,
- f) sieci kanalizacji deszczowej,
- g) sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela - 0% - dla całego terenu objętego planem, bowiem cały teren objęty planem w momencie jego uchwalania stanowił własność gminną.

§ 6. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych kl. IV o powierzchni 2,96 ha na cele nierolnicze.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 8. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Gardeja.

Przewodniczący Rady Gminy
w Gardei

Eugeniusz Rutkowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI / 219 / 2010
Rady Gminy w Gardei
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

załącznik1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI / 219 / 2010
Rady Gminy w Gardei
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

załącznik2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI / 219 / 2010
Rady Gminy w Gardei
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

[Zalacznik3.pdf](#)

załącznik3