

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W GARDEI
z dnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, obejmującego fragment Wsi Gardeja przy ul. Grudziądzkiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 z 2014 r. poz. 379, poz. 1446 i poz. 768), po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja przyjętego uchwałą Rady Gminy w Gardei nr XXX/193/2005 z dnia 9 listopada 2005 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, obejmującego fragment Wsi Gardeja przy ul. Grudziądzkiej, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/171/2013, Rady Gminy w Gardei, z dnia 27 listopada 2013 r.

2. Głównym celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla realizacji zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja” stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) 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, stanowiące **załącznik nr 3**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej

z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku w kierunku linii rozgraniczającej z wyłączeniem wykuszy, balkonów, ganków, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwitującej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmy, informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności oraz dacie założenia firmy;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol liczbowy oraz literowy wraz z przypisanymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 11) usługach - należy przez to rozumieć usługi, w tym: służbę zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), zakwaterowanie turystyczne (hotel, motel), biura i obiekty konferencyjne, gastronomię, rozrywkę, handel, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi i naprawy pojazdów, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw;
- 12) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 13) zaopatrzeniu w energię cieplną z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie niskoemisyjne lub bez emisyjne, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska.
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym zieleni wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

§ 6. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 0,5594 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) U – teren zabudowy usługowej,
- 2) U/MN – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem obiektów inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej;
- 3) zabudowę należy kształtować na zasadzie dobrego sąsiedztwa tj. nowa zabudowa powinna nawiązywać do charakterystycznych parametrów i elementów wystroju elewacji (detalu) zabudowy historycznej wsi Gardeja;
- 4) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;
- 5) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanych od strony drogi krajowej, ze względu na występowanie znaczącego źródła hałasu, należy zastosować materiały budowlane (w tym stolarkę okienną i drzwiową), które zminimalizowałyby oddziaływanie hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy także rozważyć możliwość zastosowania zimozielonej zieleni izolacyjnej w postaci wysokiej, średniowysokiej (roślinności piętrowej);
- 6) z uwagi na zły stan zdrowotny drzew i krzewów lub kolizję z planowaną zabudową lub inne zagrożenie związane z bezpieczeństwem mienia - dopuszcza się ich wycinę, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń takich gatunków jak: tożsamy z wyciętymi lub kasztanowce, lipy, buki, jawory, dęby w granicach objętych niniejszym planem – ustalenie nie dotyczy drzew i krzewów owocowych
- 7) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – określono w rozdziale 2, w przepisach szczegółowych.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na teren cmentarza, który położony jest wzdłuż drogi krajowej (po drugiej stronie drogi), w zagospodarowaniu terenu 2U/MN występują ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty opracowaniem planu posiada dostępność komunikacyjną z istniejących publicznych dróg gminnych (drogi poza granicami opracowania planu);
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej poza obrębem włączenia drogi gminnej do drogi krajowej nr 55 tj. w odległości minimum 30 m od krawędzi jezdni drogi krajowej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych jako parkingi naziemne lub podziemne:
 - a) usługi handlu - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) usługi hotelowe – minimum 1 mp na 5 łóżek,
 - d) biura – minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal biurowy,
 - e) usługi inne - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy,
 - f) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - minimum 2 mp na mieszkanie,
- 4) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 5) wskaźnik ilości miejsc parkingowych ustalono dla obiektów nowoplanowanych, podlegających rozbudowie, przebudowie;
- 6) inwestor powinien zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w terenie, do którego posiada on tytuł prawny;
- 7) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu;
- 8) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do sieci gminnej,
 - b) nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków - przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
 - b) dopuszcza się instalację z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną n/n i s/n,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
 - c) docelowo należy wymienić napowietrzną linię elektroenergetyczną niskiego napięcia na przewód podziemny;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów - odprowadzić powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych (dla funkcji usługowej) - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić do rowu melioracyjnego lub gruntu,
 - c) zakaz odprowadzania wód do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 55;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) wszelka zabudowa stała oraz tymczasowa o wysokości równej lub wyższej od 50,0 m nad poziom terenu, wymaga odpowiedniego zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odpady komunalne segregować oraz wywozić, zgodnie z obowiązującymi przepisami, funkcjonującymi na terenie gminy Gardeja.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

§ 17. 1. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Dla działki nr 1251/10 i 1251/11 będącej własnością gminną opłata, o której mowa w ust. 1 nie ma zastosowania.

3. Dla działki nr 1251/9, dla której niniejsza uchwała nie zmienia jej przeznaczenia, opłata, o której mowa w ust. 1 nie ma zastosowania.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 18. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U**.

2. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, w odległości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie występuje potrzeba określania,
 - maksymalna – 0,4;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku usługowego:
 - a) poziom posadowienia parteru budynku od 0,6 do 1,0 m nad poziomem terenu,
 - b) wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0 (w tym poddasze użytkowe),
 - d) geometria dachu: dwuspadowy (w tym naczółkowy), o kącie nachylenia połaci od 20 do 45°;
- 5) charakterystyka materiałów elewacyjnych i dachowych:
 - a) należy zastosować cegłę, tynk, kamień lub drewno w kolorach – barwach ziemi lub pastelach (zakaz stosowania jaskrawych kolorów),
 - b) należy zastosować kolor pokrycia dachowego – matowy, w odcieniach cegły lub innych materiałów dachowych np. papa, blacha (kolor grafitowy lub szary);
- 6) parametry i wskaźniki dla wolnostojącego budynku garażowego:
 - a) wysokość nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachu – tak jak dla budynku usługowego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
 - c) elewacja budynku - tak jak dla budynku usługowego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru, w ramach tej samej działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 8) zakaz lokalizacji oraz instalacji reklam;
- 9) dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3,0 m² z zachowaniem odległości zgodnej z linią zabudowy;
- 10) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe od strony dróg publicznych, do wysokości 1,6 m, z wyłączeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 11) dostępność komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych (graniczących z obszarem opracowania planu);
- 12) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - 1200m².

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2U/MN**.

2. Przeznaczenie - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 2 należy traktować równorzędnie.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub połączone ze sobą;
- 2) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, w odległości zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie występuje potrzeba określania,
 - maksymalna – 0,4;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku, o którym mowa w ust. 2:
 - a) poziom posadowienia parteru budynku od 0,6 do 1,0 m nad poziomem terenu,
 - b) wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0 (w tym poddasze użytkowe),
 - d) geometria dachu: dwuspadowy (w tym naczółkowy), o kącie nachylenia połaci od 20 do 45°;
- 6) charakterystyka materiałów elewacyjnych i dachowych:
 - a) należy zastosować cegłę, tynk, kamień lub drewno w kolorach – barwach ziemi lub pastelach (zakaz stosowania jaskrawych kolorów),
 - b) należy zastosować kolor pokrycia dachowego – matowy, w odcieniach cegły lub innych materiałów dachowych np. papa, blacha (kolor grafitowy lub szary);
- 7) parametry i wskaźniki dla wolnostojącego budynku garażowego:
 - a) wysokość nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachu – tak jak dla budynku, o którym mowa w ust. 2, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
 - c) elewacja budynku - tak jak dla budynku usługowego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru, w ramach tej samej działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 9) zakaz lokalizacji oraz instalacji reklam;
- 10) dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3,0 m²;
- 11) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe od strony dróg publicznych, do wysokości 1,6 m, z wyłączeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 12) dostępność komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych (graniczących z obszarem opracowania planu);
- 13) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - 1200m².

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, obejmującego fragment wsi Gardeja przy ulicy Grudziądzkiej, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIV/213/2006 Rady Gminy w Gardei, z dnia 22 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 75, poz. 1543 z dnia 18 lipca 2006 r.), w zakresie objętym niniejszym planem.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

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

4. Uchwała, o której mowa w ust. 2, podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy .

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Cykał

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

mgr Łukasz Grabowski

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr Joanna Klimek

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr inż. Olgierd Nagórski

inż. Hubert Mrugała

Okres opracowania: wrzesień 2014 r.