

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GARDEJA
z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 22/7 i 23/66 oraz część działki nr 22/2, obręb geodezyjny Jaromierz 0005, gmina Gardeja.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja przyjętego uchwałą Rady Gminy Gardeja nr XXV/127/2016 z dnia 30 listopada 2016 r., Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 22/7 i 23/66 oraz część działki nr 22/2, obręb geodezyjny Jaromierz 0005, gmina Gardeja, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Gardeja z dnia 29 czerwca 2016 r.

2. Głównym celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej.

§ 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 obowiązujące:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - e) przeznaczenie terenu.
- 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. Ilekroć 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 w szczególności: wykuszy, balkonów, ganków, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 2) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;
- 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) 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;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 7) 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;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 11) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 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. Planem objęto łącznie obszar o powierzchni ok. 0,19 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągowej;
- 3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej;

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w odległości mniejszej niż 100,0 m od linii brzegowej jeziora Kucki i związku z tym występuje konieczność przestrzegania zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) dopuszczenie w pasie o szerokości 100,0 m od linii brzegu naturalnego zbiornika wodnego (Jeziora Kucki) lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 2 wynika z uprawnień nabytych na podstawie ustaleń zawartych w obowiązującym planie miejscowym, o którym mowa w par. 22 ust. 1;
- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych nr 210 – Zbiornik Iławski;
- 5) przy realizacji ustaleń planu potrzebę zapewnienia ewentualnej ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 6) dla terenów ML należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach opracowania planu brak występowania obszarów oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – określono w rozdziale 2, w przepisach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) możliwość scalania i dokonywania podziałów istniejących nieruchomości w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic,

- c) regulacji pasów drogowych;
- 2) możliwość utworzenia nowej drogi bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności do działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki bez określania minimalnych wielkości wydzielanych działek budowlanych.
- 4) parametry dla działek, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 10,0 m, za wyjątkiem końcowych działek posiadających dostępność komunikacyjną z drogi zakończonej ślepo;
 - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°;
- 5) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dopuszczenie w pasie o szerokości 100,0 m od linii brzegu naturalnego zbiornika wodnego (Jeziora Kucki) lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 1 wynika z uprawnień nabytych na podstawie ustaleń zawartych w obowiązującym planie miejscowym, o którym mowa w par. 22 ust. 1.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostępność komunikacyjną dla obszaru objętego planem z terenu istniejących dróg – gminnych (ul. Spacerowa, Brzozowa i Cichy Kącik), graniczących z obszarami objętymi planem miejscowym.
- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla zabudowy rekreacji indywidualnej - minimum 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych określono dla obiektów nowoplanowanych;
- 4) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie wystąpiła potrzeba określania.
- 5) obsługę techniczną obszaru objętego planem poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 6) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek ustalona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej,
 - b) nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków:
 - a) do bezodpływowych zbiorników wybieralnych,

- b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
 - b) dopuszcza się instalację z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią wewnętrzną niskiego napięcia i siecią zewnętrzną niskiego napięcia,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych rozumiane jako rozwiązania wykorzystujące nośniki energii niskoemisyjnej gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 15) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dla terenu 1ML – dopuszcza się realizację jego zagospodarowania wyłącznie po zlikwidowaniu istniejącej studni do poboru wody wraz z terenem ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, zgodnie z wytycznymi i procedurą wynikającą z przepisów odrębnych;
- 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

§ 18. W zakresie stawki procentowej, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się dla całego obszaru objętego planem stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, ze względu na to, że grunty te należą w całości do Gminy Gardeja.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 19. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1ML i 2ML.**

2. Przeznaczenie – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.

3. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: budynku rekreacji indywidualnej oraz budynku garażowego albo budynku gospodarczego.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 3) parametry i wskaźniki dla budynku rekreacji indywidualnej:
- a) wysokość – do 8,5 m,
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 20° - 45° ;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku gospodarczego lub garażowego:
- a) wysokość nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 20° - 45° .
- 5) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 30%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu:
- **1ML** – z terenu istniejącej drogi – gminnej (ul. Brzozowa), graniczącej z obszarem opracowania planu miejscowego,
 - **2ML** – z istniejących dróg – gminnych (ul. Spacerowa i ul. Cichy Kącik), graniczących z obszarem opracowania planu miejscowego.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400,0 m².

§ 20. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3W.

2. Przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – wodociągowej.

3. W zakresie zasad ochrony i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegająca wzdłuż wschodniej ściany istniejącego budynku – nie wyznaczona na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy:
- a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna 0,8;
- 3) parametry i wskaźniki dla budynku:
- a) maksymalna wysokość – do 5,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 20° - 45° ;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej minimum 10%,
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 80%;
- 7) dostępność komunikacyjną – z istniejącej drogi – gminnej (ul. Cichy Kącik), graniczącej z obszarem opracowania planu miejscowego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) poszerzenie drogi – trójkąt widoczności o wymiarach 7,0 m x 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. 1. Traci moc Uchwała Nr XI/65/2007 Rady Gminy w Gardei z dnia 24 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Jaromierz gmina Gardeja (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2007 r. Nr 26 poz. 787) w części objętej niniejszym planem miejscowym.

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 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 inż. Joanna Nowak

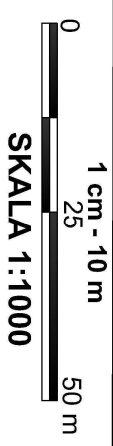
Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

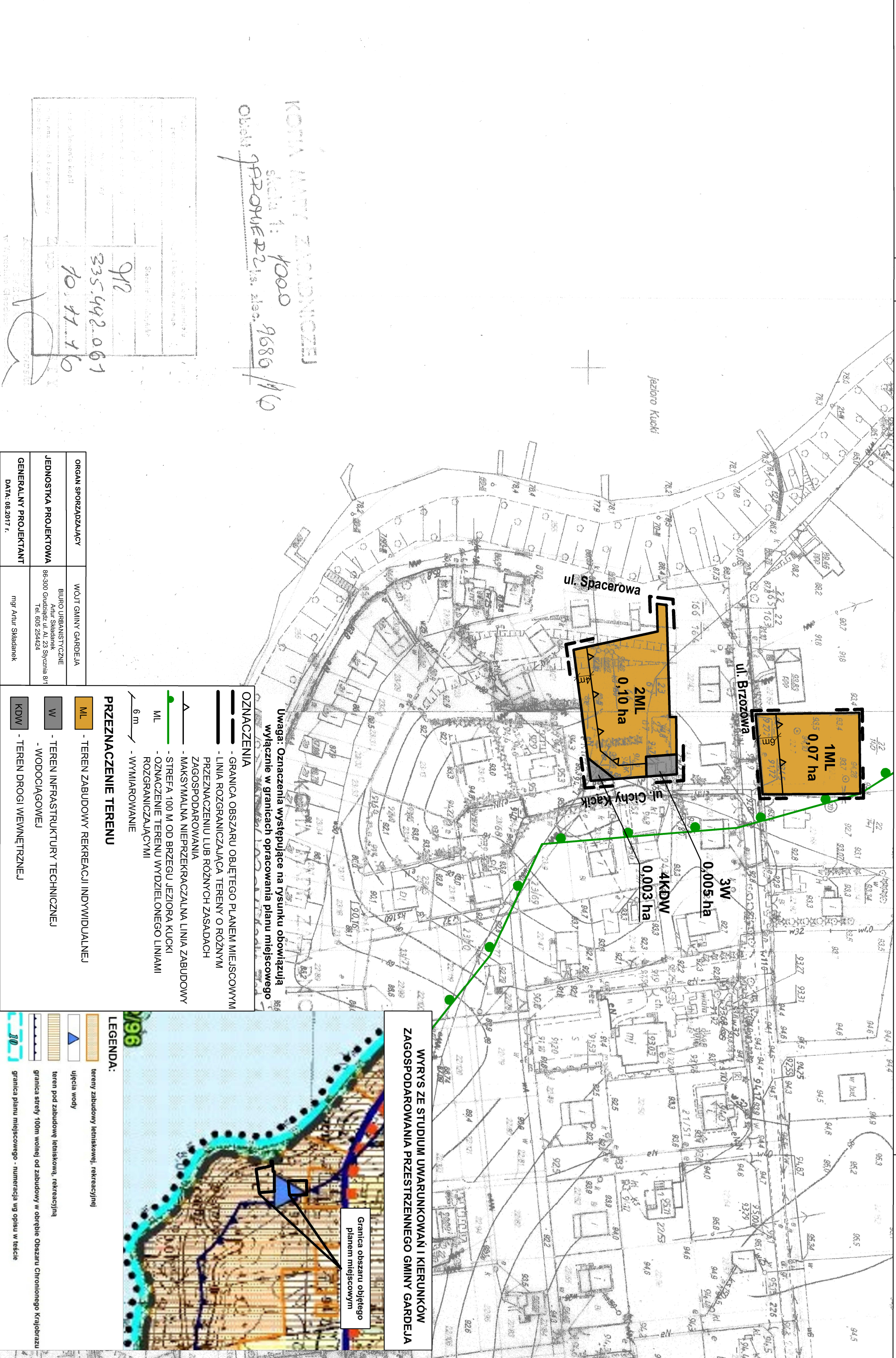
Okres opracowania: sierpień 2017 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 22/7
 I 23/66 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 22/2, OBRĘB GEODEZYJNY JAROMIERZ 0005, GMINA GARDEJA**

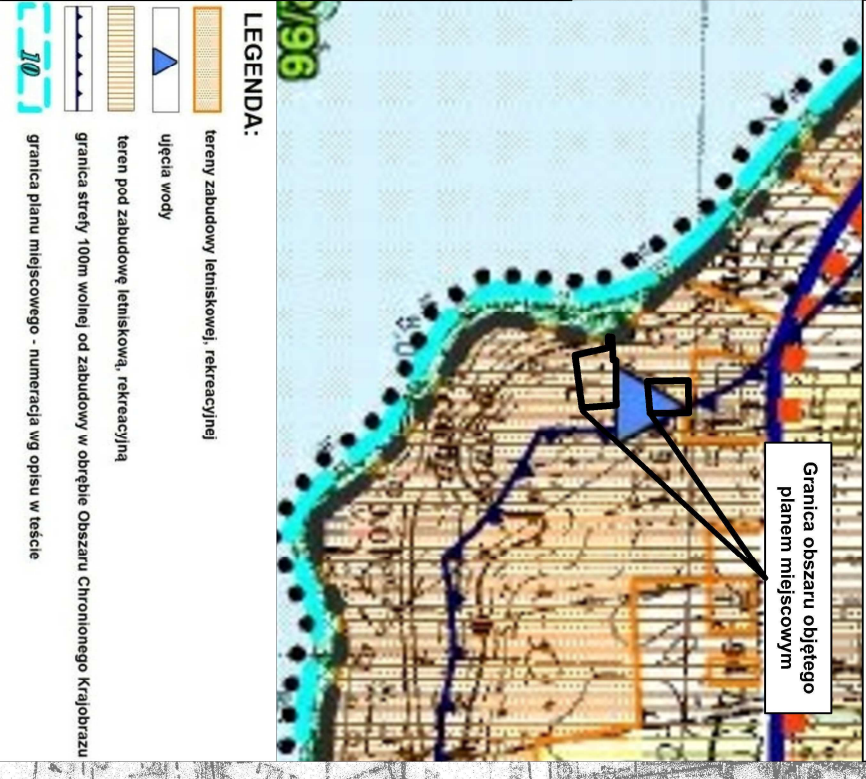


KONTAKT ZADANIE
 Strona 1:
 335.442.067
 70.41.16
 1000
 9686/10



Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MAKSYMALNA NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
 - STREFA 100 M OD BRZEGU JEZIORA KUCKI
 - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - 6 m — WYMIAROWANIE
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- ML** - TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 - W** - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGOWEJ
 - KDW** - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ



WRYIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARDEJA

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY	WOJCI GMINY GARDEJA
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	BIURO URBANISTYCZNE Artur Składanek ul. Al. 23 Sierpnia 8/1 Tel. 605 254424
GENERALNY PROJEKTANT	mgr Artur Składanek
DATA:	08.2017 r.