

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GARDEJA
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zmiana: poz. 1086, poz. 471, poz. 782 i poz. 1378 z 2020 r. i zmiana: poz. 11 z 2021 r.) oraz uchwały nr XIV/79/2019 Rady Gminy Gardeja z dnia 23 października 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan 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
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą nr XIV/79/2019 Rady Gminy Gardeja z dnia 23 października 2019 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem 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**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązuającym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) zespół dworsko-folwarczny ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków objęty strefą ochrony konserwatorskiej,
 - e) granica historycznego układu ruralistycznego wsi Wraclawek,
 - f) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
 - g) ruiny zabytkowego budynku jałownika ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - h) drzewa wzdłuż historycznych dróg objęte ochroną,
 - i) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

- j) wymiarowanie,
 - k) przeznaczenie terenów;
- 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) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub w garażu;
- 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 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 w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 12) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 404 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) R – teren rolniczy,
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 4) Z – teren zieleni nieurządzonej,
- 5) R/ZZ – teren rolniczy, obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6) Z/ZZ – teren zieleni nieurządzonej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 7) KDL – teren drogi publicznej – lokalnej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m za wyjątkiem budynków i budowli i urządzeń rolniczych, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) realizacja drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wyłącznie w formie poddasza użytkowego lub nieużytkowego;
- 3) dachy kryte dachówką, ograniczone do naturalnego spieku dachówki ceramicznej - ciemnoczerwony z dopuszczeniem koloru brązowego lub gontem,
- 4) w przypadku pokrycia dachu papą na istniejących budynkach, kolor pokrycia dachu w tonacji matowej (kolory grafitowe w tym różnego rodzaju szarości);
- 5) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
 - a) na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii;
- 6) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) o wskaźnikach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
 - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością dokonania remontu, rozbudowy, przebudowy z zachowaniem istniejącej geometrii oraz nachylenia dachu;
- 7) w zakresie istniejącego zagospodarowania terenu o wskaźnikach większych niż te określone w planie dopuszcza się jego zachowanie z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób nie wykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
- 8) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w obszarze objętym planem zróżnicowano tereny i przyporządkowano je do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) 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.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się konieczność uzupełnienia nasadzeń w sąsiedztwie zespołu dworsko-folwarcznego, zgodnie z tradycją obsadzania dróg historycznych.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się zespół dworsko-folwarczny ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla zespołu dworsko-folwarcznego ustala się następujące zasady jego ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczny układ dróg i zabudowy, podziały własnościowe i przestrzenie historyczne niezabudowane (dziedziniec folwarczny, sady i ogrody) i historyczna zieleń (w tym zwłaszcza aleje i szpalery wzdłuż głównie drogi we wsi prowadzącej do folwarku),
 - b) dachy kryte dachówką, ograniczone do naturalnego spieku dachówki ceramicznej - ciemnoczerwony z dopuszczeniem koloru brązowego lub gontem,
 - c) w przypadku pokrycia dachu papą na istniejących budynkach, kolor pokrycia dachu w tonacji matowej (kolory grafitowe w tym różnego rodzaju szarości);
 - d) materiały dopuszczone do zastosowania na elewacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, w tym również ganków: tynk ceramiczny, okładziny kamienne, elewacje ceglane (cegła, licówka ceglana), okładziny drewniane (deska, szalunek);
 - e) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku), w tym również kolor biały;
 - f) w przypadku realizacji nowego budynku w miejscu historycznego występowania zabudowy obowiązuje odtworzenie gabarytów budynku historycznego, pokrycie elewacji cegłą oraz dach dwuspadowy lub naczółkowy kryty dachówką ceramiczną,
 - g) wszystkie zamierzenia inwestycyjne związane z robotami budowlanymi na terenie zespołu dworsko-folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się ruiny zabytkowego budynku jałownika (z lat 30-tych XX wieku) ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego – budynek do odtworzenia;
- 4) dla budynku jałownika ustala się następujące zasady jego odtworzenia:
 - a) ściana południowa oraz fragmenty ścian podłużnych do wykorzystania w projekcie odbudowy,
 - b) odtworzenie budynku jałownika w zakresie bryły, kształtu dachu, proporcji i rozplanowania okien i drzwi oraz detalu wystroju architektonicznego elewacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

§ 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 ustaleniach 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 ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ) oznaczono na rysunku planu.

§ 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 - 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),
 - b) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 120°;
- 5) minimalna powierzchnia działki określona w pkt 4 lit. b, nie dotyczy działek przeznaczonych pod komunikację oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) na rysunku planu nie wyznacza się granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat ustala się zakaz zabudowy;
- 2) w pasie technicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości po 6,5 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 4) w przypadku skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte w punkcie 2 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi wojewódzkiej nr 522 (poza granicami planu) i drogi gminnej nr 250006G (częściowo poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych należy realizować w granicach działki w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie;
- 3) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia w istniejącym budynku remontu i przebudowy;
- 4) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła konieczność określania;
- 5) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 6) dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy oraz przebudowy dróg wewnętrznych oraz wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ mm,
 - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody,
 - c) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków (teren położony jest poza granicami aglomeracji ściekowej):
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 60$ mm,
 - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się ich odprowadzanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą i zewnętrzną siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE $\varnothing 32$ mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;

- 13) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
- 15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 16) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R i 5R** ustala się przeznaczenie – teren rolniczy.

2. Tereny rolnicze z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w terenie **3R i 4R** znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, należy stosować ustalenia zawarte w par. 10 pkt 3;
- 3) w terenie **1R, 3R i 4R** nakaz zachowania przebiegu kanałów melioracyjnych, utrzymanie ich jako otwartych oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do ich brzegów;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania,
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%,
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków – nie wystąpiła potrzeba określania
- 9) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **1R, 3R i 4R** – z terenu 01KDL,
 - b) **2R** – z drogi gminnej nr 250006G (poza granicami opracowania planu),
 - c) **5R** – z drogi wojewódzkiej nr 522 (poza granicami opracowania planu).

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz obsłudze rolnictwa.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) położenie terenów **3RM** i **4RM** w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego, zgodnie z rysunkiem planu – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 2) w terenie **4RM** znajdują się ruiny zabytkowego budynku jałownika ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) w terenach wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących chowu i hodowli zwierząt;
- 4) ustalenie zwarte w pkt 2 nie dotyczy chowu i hodowli ogierów, klaczy, wałachów w tym również małych koni;
- 5) dopuszczenie prowadzenia istniejących przedsięwzięć dotyczących chowu i hodowli zwierząt, o których mowa w pkt 3, bez możliwości zwiększenia ilości obsady zwierząt;
- 6) w terenie **3RM** i **5RM** obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych kalenicą równoległą w stosunku do drogi gminnej i na froncie działki;
- 7) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 8) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – 0,5;
- 9) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 11) parametry i wskaźniki dla budynku określonego w pkt 2:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, w tym naczółkowy, o kącie nachylenia połaci do 65°;
- 12) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, w tym naczółkowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
- 13) parametry i wskaźniki dla budynków związanych z obsługą rolnictwa (w tym inwentarskie i magazynowe):
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 18° do 45°;
- 14) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:

- a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 18° do 45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków 1,5 m od granicy działki z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
- 15) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,60 m (ponad poziomem terenu);
- 16) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń rolniczych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;
- 17) dostępność komunikacyjną dla terenu:
- a) **1RM, 2RM i 3RM** – z terenu 01KDL,
 - b) **4RM** – z terenu 01KDL i drogi gminnej nr 250006G (poza granicami opracowania planu),
 - c) **5RM** – z drogi gminnej nr 250006G (poza granicami opracowania planu).

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1WS** i **2WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny stanowią fragmenty rzeki Gardęgi;
- 2) nakaz zachowania przebiegu rzeki, utrzymanie jej w formie otwartej oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do jej brzegów;
- 3) dopuszczenie budowy budowli melioracyjnych oraz hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1Z**, **2Z**, **3Z**, **4Z** i **5Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym;
- 3) w terenie 1Z nakaz zachowania przebiegu kanałów melioracyjnych, utrzymanie ich jako otwartych oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do ich brzegów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1R/ZZ**, **2R/ZZ** i **3R/ZZ** ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Tereny rolnicze z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) położenie terenów **1R/ZZ**, **2R/ZZ** i **3R/ZZ** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – raz na 100 lat;
- 3) w zagospodarowaniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy przestrzegać ustaleń przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1Z/ZZ** ustala się przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym, położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat;
- 3) w zagospodarowaniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy przestrzegać ustaleń przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej - lokalnej.

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

- 1) położenie terenu **01KDL** (w części) w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego, zgodnie z rysunkiem planu – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 2) w terenie znajdują się nieruchomości archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, należy stosować ustalenia zawarte w par. 10 pkt 5;
- 3) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – od 9,0 m do 18,0 m;
- 4) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pas jezdni w terenie 01KDL należy zlokalizować poza istniejącym szpalerem drzew;
- 6) drzewa usytuowane wzdłuż drogi podlegają ochronie;
- 7) nakaz uzupełnienia drzew w ciągu drogi, a w przypadku ewentualnej wycinki lub uzupełnień, gatunkami drzew tożsamymi z wyciętymi lub szlachetnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

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

§ 28. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Gardeja.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Zbigniew Duszyński

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. Marta Wiśniewska

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: luty 2021 r.