

UCHWAŁA NR XXXI/201/2021 RADY GMINY GARDEJA

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, 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 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz uchwały nr XIV/80/2019 Rady Gminy Gardeja z dnia 23 października 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą nr XIV/80/2019 Rady Gminy Gardeja z dnia 23 października 2019 r.

§ 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 i załącznik nr 2**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 3**;
- 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 4**.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 5**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu (Załącznik nr 1) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego,
 - f) strefa ochrony widokowej zabytkowego układu urbanistycznego,

- g) drzewa wzdłuż historycznych dróg objęte ochroną konserwatorską,
 - h) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - i) wymiarowanie,
 - j) przeznaczenie terenów;
- 2) na rysunku planu (Załącznik nr 2) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) pas zieleni izolacyjnej,
 - e) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - f) wymiarowanie,
 - g) budynek objęty ochroną na podstawie planu miejscowego,
 - h) przeznaczenie terenów;
- 3) 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 i załącznik nr 2, wykonane 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 11) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 2,0 m od poziomu terenu.

§ 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 (załącznik nr 1 i załącznik nr 2) o łącznej powierzchni 13,17 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) Z – teren zieleni nieurządzonej,
- 5) KP – teren parkingu,
- 6) KDG – teren drogi publicznej – głównej,
- 7) KDZ – teren drogi publicznej – zbiorczej,
- 8) KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej,
- 9) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- 10) KX – ciąg pieszy.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe zezwalają na budowę budynków gospodarczych i garażowych, dopuszcza się ich lokalizację 1,5 m od granicy tej działki z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy oraz przepisów odrębnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) nakaz zastosowania dla wszystkich nowych budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się pokrycie elewacji budynków cegłą, drewnem lub tynkiem w kolorze białym, jasnoszarym, beżowym lub brązowym (barwy z palety ziemi);
- 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 garaży i budynków gospodarczych blaszanych na obszarze objętym planem;
- 9) 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) dla terenów należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną oraz inwestycją celu publicznego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) nakaz ograniczenia zasięgu ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach usług 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 - z wyłączeniem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi usytuowanych od strony ulic publicznych 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 nasadzeń zieleni izolacyjnej średniowysokiej (oddzielając źródło hałasu);
- 6) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się: nakaz uzupełnienia zadrzewień alejowych (drzew objętych ochroną konserwatorską wzdłuż historycznych dróg, w przypadku ewentualnej wycinki lub uzupełnień), gatunkami drzew tożsamymi z wyciętymi lub szlachetnymi (lipa, dąb, buk, jesion).

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

- 1) część obszaru planu znajduje się w granicach układu urbanistycznego dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym wpisany do rejestru zabytków pod nr rejestrowym 1342 (dawny numer rejestru 156/90) z dnia 22.01.1991 r. W obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się następujące granice ochrony z podziałem na strefy: strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja, strefę ochrony konserwatorskiej i strefę ochrony widokowej, wyznaczone (wskazane) na rysunku planu;
- 2) w obszarze objętym ochroną konserwatorską, bez względu na rodzaj strefy, poprzez wpis do rejestru zabytków, wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają stosowaniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz współdziałania z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;
- 3) ustalenia dotyczące obszaru objętego ochroną konserwatorską:
 - a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna, historyczny układ dróg i zabudowy, tereny wolne od zabudowy, granice działek, zieleń, w tym zwłaszcza aleje i szpalery drzew wzdłuż historycznych dróg oraz tych związanych z zabudową,
 - b) historyczne podziały parcelacyjne podlegają ochronie i zachowaniu, w tym również odtworzeniu, poprzez podkreślenie ich w terenie, w szczególności przez nasadzenia graniczne;
 - c) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej realizacja drugiej kondygnacji w poddaszu,
 - d) dachy kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, ograniczone do naturalnego spieku dachówki ceramicznej - ciemnoczerwony z dopuszczeniem koloru brązowego,
 - e) w przypadku pokrycia dachu papą na istniejących budynkach, kolor pokrycia dachu w tonacji matowej (kolory grafitowe w tym różnego rodzaju szarości).
- 4) ustalenia dla strefy ochrony widokowej:
 - a) realizacja zabudowy w harmonijny sposób wpisującej się w regionalną architekturę i sąsiadujący, zabytkowy układ w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów oraz nawiązującej do zasad historycznej kompozycji całego zespołu i do charakteru sąsiadującej zabudowy zabytkowej, nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych;
 - b) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych;
 - c) realizacja drugiej kondygnacji w poddaszu,
 - d) budynki pomocnicze w głębi działki (za budynkiem głównym),

- e) kształtowanie nowej zabudowy w sposób harmonijnie komponujący się z zabudową historyczną oraz eksponujący elementy tworzące tożsamość dawnego miasta;
 - f) ochrona zabytkowej sylwety dawnego miasta poprzez nieprzysłanianie tej sylwety obiektami dysharmonizującymi, wyklucza się lokalizację dominant przestrzennych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja – 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
- 6) w granicach obszaru objętego planem znajduje się obiekt podlegający ochronie na podstawie planu miejscowego: budynek mieszkalny przy ul. Sportowej 14/14A, na działkach nr 640 i 641, obręb Gardeja;
- 7) dla budynku wymienionego w pkt 6 ustala się następujące zasady jego ochrony:
- a) nakaz zachowania bryły, kształtu dachu, rozplanowania i proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji,
 - c) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - d) dopuszczalna rozbudowa na zapleczu budynku, przy czym obrys dobudowy nie może wykraczać poza linię elewacji frontowych od strony ul. Sportowej i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku;
- 8) ustalenia dotyczące zieleni wysokiej (drzew) wzdłuż historycznych ciągów komunikacyjnych:
- a) na rysunku planu miejscowego oznaczono zielenią wysoką (drzewa) w ciągu ulicy: Kwidzyńskiej, Sportowej i Lipowej, którą obejmuje się ochroną i zachowaniem poprzez odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne oraz dbanie o warunki fitosanitarne,
 - b) w obszarze objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków wszelkie zamierzenia przy zieleni komponowanej podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - c) nakaz uzupełnienia zielenią wysoką w ciągach ulic, o których mowa w pkt 8 lit a) w przypadku ewentualnej wycinki lub uzupełnień, gatunkami drzew tożsamymi z wyciętymi lub szlachetnymi (lipa, dąb, buk, jesion), kompensacja przyrodnicza w stosunku 1:1;

§ 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 – 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 – 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych 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 120°;
- 5) minimalna powierzchnia działki określona w rozdziale 2, nie dotyczy działek przeznaczonych pod komunikację oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 7) na terenie wpisanym do rejestru zabytków dokonywanie podziałów wynika z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) 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;
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 3) w przypadku skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte w punkcie 1 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 krajowej nr 55, drogi wojewódzkiej nr 523 i drogi gminnej nr 250012G i nr 250016G;
- 2) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 3) 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;

- 4) dopuszczenie budowy oraz przebudowy dróg wewnętrznych oraz wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum, dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) usługowej – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 6) 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;
- 7) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 8) do bilansu ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wlicza się także miejsca w garażu;
- 9) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem drogi krajowej nr 55 (teren 2.1KDG) i drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 5.11KDZ);
- 10) 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;
- 11) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 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;
- 12) odprowadzenie ścieków (teren położony jest w granicach aglomeracji ściekowej):
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,
 - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się ich odprowadzanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) 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;
- 14) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 15) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych;
- 17) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 18) 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: **1.3MN i 1.4MN**, ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków, tereny:
 - a) 1.3MN w strefie ochrony widokowej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 1.4MN w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja i strefie ochrony widokowej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów 1.3MN i 1.4MN, obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,

- b) maksymalną – 0,75;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 7) 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 symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
 - d) budynki wyłącznie wolnostojące, murowane;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,60 m (ponad poziomem terenu);
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
 - d) budynki garażowe i gospodarcze wyłącznie wolnostojące, murowane;
 - e) wyklucza się wbudowanie garażu w bryłę budynku mieszkalnego;
- 10) w ramach zabudowy mieszkaniowej w granicach działki budowlanej dopuszcza się możliwość budowy maksymalnie dwóch budynków, to jest: budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego lub budynku garażowego;
- 11) szczegółowe wytyczne dla nowych budynków:
 - a) rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
 - b) maksymalna długość elewacji do 20,0 m,
 - c) maksymalna wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0 m dla budynku mieszkalnego oraz do 3,0 m dla budynku gospodarczego i garażowego,
 - d) główna kalenica prostopadła do historycznych podziałów wzdłużnych.
 - e) dachy kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, ograniczone do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy),
 - f) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn na powierzchni dachu maksymalnie 30%, rozmieszczone symetrycznie względem osi okien w części parteru budynku lub osi środkowej budynku,
 - g) wystawki powinny mieć dachy dwuspadowe, symetryczne, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - h) lukarny powinny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe, symetryczne, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - i) materiały dopuszczone do zastosowania na elewacji: tynk ceramiczny, okładziny kamienne, licówki ceglane (cegła klinkierowa imitująca cegłę historyczną), okładziny drewniane;

j) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku), w tym również kolor biały.

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

13) dostępność komunikacyjną dla terenu:

a) 1.3MN – z terenu 1.1KDD,

b) 1.4MN – z terenu 1.1KDD bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną graniczącą od strony południowej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.7MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,

b) maksymalną – nie wystąpiła potrzeba określania;

5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie wystąpiła potrzeba określania,

7) parametry i wskaźniki dla budynków – nie wystąpiła potrzeba określania

8) dostępność komunikacyjną – z terenu 2.1KDG.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.4MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharniami, lakierniami, stolarniami, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe), rozrywką (np. dom weselny, pub, kawiarnia), gastronomią, usługą związaną z kamieniarswem, kowalstwem; stacją obsługi i naprawy pojazdów, stacją paliw oraz myjnią samochodową.

4. Funkcję usługową można realizować wyłącznie w budynku wraz z funkcją mieszkaniową, zajmując maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynku.

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

- 1) położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązująco odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,75;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
 - d) budynki wyłącznie wolnostojące, murowane;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,60 m (ponad poziomem terenu);
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
 - d) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wyłącznie murowane;
- 9) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy ul. Spółdzielczej z dopuszczeniem ich lokalizacji bezpośrednio przy granicy działki nr 602;
- 10) w ramach zabudowy mieszkaniowej w granicach działki budowlanej dopuszcza się możliwość budowy maksymalnie dwóch budynków, to jest: budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego lub budynku garażowego;
- 11) szczegółowe wytyczne dla nowych budynków:
 - a) rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
 - b) maksymalna długość elewacji do 20,0 m,
 - c) maksymalna wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0 m dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego oraz do 3,0 m dla budynku gospodarczego i garażowego,
 - d) dachy kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, ograniczone do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy),

- e) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn na powierzchni dachu maksymalnie 30%, rozmieszczone symetrycznie względem osi okien w części parteru budynku lub osi środkowej budynku,
 - f) wystawki powinny mieć dachy dwuspadowe, symetryczne, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - g) lukarny powinny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe, symetryczne, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - h) materiały dopuszczone do zastosowania na elewacji: tynk ceramiczny, okładziny kamienne, licówki ceglane (cegła klinkierowa imitująca cegłę historyczną), okładziny drewniane;
 - i) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku), w tym również kolor biały.
- 12) dostępność komunikacyjną – z terenu 2.5KDD i z drogi gminnej nr 250012G (poza granicami planu).

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **3.1MN/U**, **4.2MN/U**, **5.4MN/U**, **5.6MN/U** i **5.9MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharniami, lakierniami, stolarniami, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe), rozrywką (np. dom weselny, pub, kawiarnia), gastronomią, usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem; stacją obsługi i naprawy pojazdów, stacją paliw oraz myjnią samochodową.

4. Funkcję usługową można realizować wyłącznie w budynku wraz z funkcją mieszkaniową, zajmując maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynku.

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

- 1) w terenie **4.2MN/U** zlokalizowany jest budynek objęty ochroną na podstawie niniejszego planu – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu z uwzględnieniem dla terenów 3.1MN/U, 4.2MN/U odpowiednio ustaleń zawartych w §15;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,75;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynku, o których mowa w pkt 1:

- a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
- a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,60 m (ponad poziomem terenu);
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - d) budynki garażowe i gospodarcze wyłącznie murowane;
- 10) w ramach zabudowy mieszkaniowej w granicach działki budowlanej dopuszcza się możliwość budowy maksymalnie dwóch budynków, to jest: budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego lub budynku garażowego;
- 11) szczegółowe wytyczne dla nowych budynków:
- a) rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1: 1,6÷2,
 - b) maksymalna długość elewacji do 20,0 m,
 - c) maksymalna wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0 m dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego oraz do 3,0 m dla budynku gospodarczego i garażowego,
 - d) dachy kryte dachówką lub blachodachówką, ograniczone do naturalnego spieku dachówki ceramicznej - ciemnoczerwony z dopuszczeniem koloru brązowego;
 - e) materiały dopuszczone do zastosowania na elewacji: tynk ceramiczny, okładziny kamienne, licówki ceglane (cegła klinkierowa imitująca cegłę historyczną), okładziny drewniane;
 - f) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku), w tym również kolor biały.
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².
- 13) dostępność komunikacyjną dla terenu:
- a) 3.1MN/U – z drogi gminnej nr 250012G poprzez drogi wewnętrzne w tym teren 3.2KDD,
 - b) 4.2MN/U – z terenu 4.1KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 523 bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne (poza granicami planu),
 - c) 5.4MN/U – z terenu 5.1KDW, z terenu 5.3KDW, z terenu 5.5KDW, z terenu 5.7KDD i z terenu 5.10KDW oraz z drogi gminnej nr 250016G (poza granicami planu),
 - d) 5.6MN/U – z terenu 5.5KDW i z terenu 5.7KDD oraz z drogi wewnętrznej (poza granicami planu),

e) 5.9MN/U – z terenu 5.7KDD i z terenu 5.8KDW oraz z drogi wewnętrznej (poza granicami planu).

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 5.2MN/U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharniami, lakierniami, stolarniami, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe), usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem; stacją obsługi i naprawy pojazdów, stacją paliw oraz myjnią samochodową.

4. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

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

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,75;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
- 6) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,60 m (ponad poziomem terenu);
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - d) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze wyłącznie murowane;
- 8) w ramach zabudowy w granicach działki budowlanej dopuszcza się możliwość budowy maksymalnie dwóch budynków;
- 9) szczegółowe wytyczne dla nowych budynków:
 - a) rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,

- b) maksymalna długość elewacji do 20,0 m,
 - c) maksymalna wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0 m dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz do 3,0 m dla budynku usługowego gospodarczego i garażowego,
 - d) dachy kryte dachówką lub blachodachówką, ograniczone do naturalnego spieku dachówki ceramicznej - ciemnoczerwony z dopuszczeniem koloru brązowego;
 - e) materiały dopuszczone do zastosowania na elewacji: tynk ceramiczny, okładziny kamienne, licówki ceglane (cegła klinkierowa imitująca cegłę historyczną), okładziny drewniane;
 - f) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku), w tym również kolor biały.
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².
- 11) dostępność komunikacyjną – z terenu 5.3KDW oraz z drogi gminnej nr 250016G.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **4.3U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z: skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe), usług związanych z obsługą samochodów, w tym złomowisk i komisów samochodowych.

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

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - d) konieczność zastosowania ścianki kolankowej (min. 1,0 m, maks. 1,5 m) dla dachów poniżej 30°;
 - e) budynki wolnostojące;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,

- b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
- c) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 7) dopuszczalna kolorystyka elewacji budynków: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku), w tym również kolor biały;
- 8) nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zawartych w §15;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną – z drogi wojewódzkiej nr 523 bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne (poza granicami planu).

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1.5Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków, w strefie ochrony widokowej zabytkowego układu urbanistycznego oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, ścieżki pieszej, rowerowej oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizacja infrastruktury technicznej - podziemnie, latarnie i słupy oświetleniowe o maksymalnej wysokości do 4 m z iluminacją o stłumionym natężeniu światła niezaburzającym widoku na kościół;
- 5) materiał nawierzchni dla ścieżek pieszych i rowerowych – materiał mineralny, przepuszczalny: kostka brukowa, imitacje nawierzchni gruntowych;
- 6) nakaz zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego,
- 7) dopuszczenie wycinki drzew oraz krzewów wyłącznie celem zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego,
- 8) dostępność komunikacyjną dla terenu – z terenu 1.1KDD i z terenu 1.6KDW.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.7KP, 2.3KP i 2.6KP** ustala się przeznaczenie – teren parkingów.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla terenu 1.7KP położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;

- 3) dla terenów 2.3KP i 2.6KP położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską – układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;
- 4) lokalizację parkingów ogólnodostępnych w formie naziemnej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni – nasadzenia drzew, co dwa miejsca postojowe;
- 6) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowaną jak w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) 1.7KP – z terenu 1.6KDW,
 - b) 2.3KP – z terenu 2.1KDG oraz z drogi wojewódzkiej nr 523,
 - c) 2.6KP – z terenu 2.5KDD.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.1KDG** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej - głównej.

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

- 1) położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;
- 2) istniejąca zieleń wysoka do zachowania;
- 3) pas drogi krajowej nr 55 o szerokości od 9,0 m – do 20,0 m;
- 4) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **5.11KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej - zbiorczej.

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

- 1) część pasa drogi wojewódzkiej nr 523 o szerokości od 2,0 m do 9,0 m;
- 2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.1KDD, 2.5KDD, 3.2KDD, 4.1KDD i 5.7KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej - dojazdowej.

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

- 1) położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków terenu:
 - a) 1.1KDD w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja i strefie ochrony widokowej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.5KDD w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejąca zieleń wysoka w terenie 1.1KDD do zachowania;

- 3) dla terenów 1.1KDD i 2.5KDD obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10
- 4) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:
 - a) 1.1KDD – od 6,0 m do 10,0 m, zakończonego placem do zawracania,
 - b) 2.5KDD – 7,0 m,
 - c) 3.2KDD – poszerzenie do 4,0 m,
 - d) 4.1KDD – poszerzenie do 4,0 m,
 - e) 5.7KDD – od 8,0 m do 12,0 m,
- 5) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) pas jezdni w terenie 1.1KDD należy zlokalizować poza istniejącym szpalerem drzew, który przeznaczony jest do zachowania;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.6KDW, 2.2KDW, 5.1KDW, 5.3KDW, 5.5KDW, 5.8KDW i 5.10KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków terenu:
 - a) 1.6KDW w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja i strefie ochrony widokowej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.2KDW w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejąca zieleń wysoka w terenie 2.2KDW do zachowania;
- 3) dla terenów 1.6KDW i 2.2KDW obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;
- 4) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:
 - a) 1.6KDW – 4,0 m,
 - b) 2.2KDW – 5,0 m,
 - c) 5.1KDW – 6,0 m zakończonego placem do zawracania,
 - d) 5.3KDW – 4,0 m,
 - e) 5.5KDW – 8,0 – 10,0 m zakończonego placem do zawracania,
 - f) 5.8KDW – 7,0 m,
 - g) 5.10KDW – 4,0 m.
- 5) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie drogi w formie pieszo-jezdni;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1.2KX** ustala się przeznaczenie – ciąg pieszy.

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

- 1) położenie na terenie objętym ochroną konserwatorską - układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków, w strefie ochrony widokowej zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w par. 10;
- 2) istniejąca zieleń wysoka do zachowania;
- 3) szerokość ciąg pieszego w liniach rozgraniczających minimum 4,0 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 32. Traci moc uchwała Nr XXVII/180/2021 Rady Gminy w Gardeji z dnia 28 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 7 czerwca 2021 r. poz. 2080) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja.

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

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy

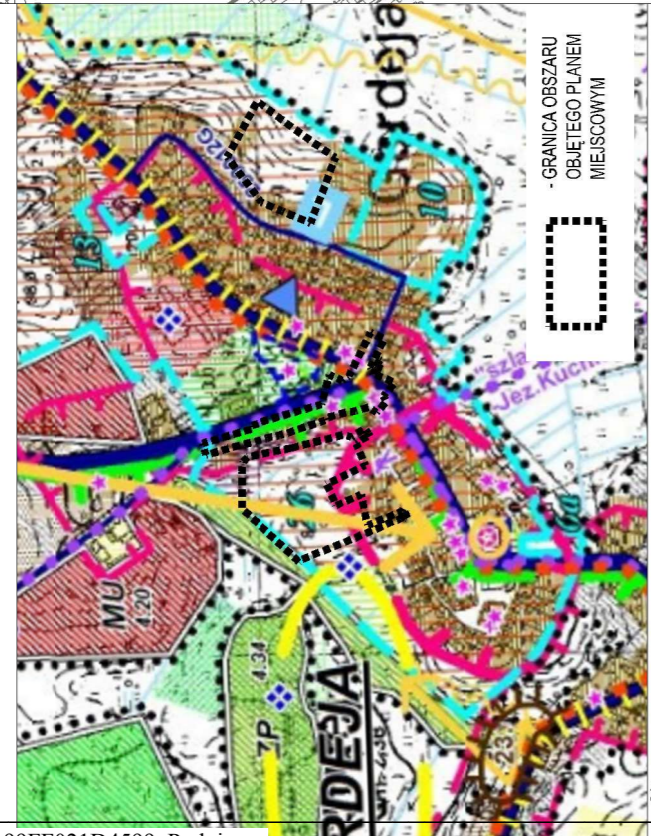
Zbigniew Duszyński

MIĘDZYMIEJSKI PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GARDEJA, GMINA GARDEJA

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXI/201/2021
Rady Gminy Gardęja z dnia 29/09/2021

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - łącznie ok. 13,17 ha

Stadium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gardęja
Skala 1:10 000



LEGENDA:

- TRUMIEJE**
- mięscowości obrębowe
 - droga krajowa
 - droga wojewódzka
 - granica planu miejscowego - numeracja wg opisu w tekście
 - teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
 - strefa ścieżki ochrony miejscowości Gardęja
 - obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków
 - wybrane aleje i szpalery drzew - cenne krajobrazowo

- Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego
- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ HISTORYCZNEGO MIASTA GARDEJA
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
 - STREFA OCHRONY WIDOKOWEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
 - DRZEWA WZDLUŻ HISTORYCZNYCH DRÓG OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
 - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI - WYMIAROWANIE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
 - TEREN PARKINGU
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - GŁÓWNEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWEJ
 - TEREN DROGI WENIETRZNEJ
 - CIĄG PIESZY
- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG PODZIAŁÓW GEODEZYJNYCH NA WZÓR HISTORYCZNYCH PODZIAŁÓW WZDLUŻNYCH
 - NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15KV
 - POSTULOWANE POŁĄCZENIE PIESZE
 - OŚ WIDOKOWA I OTWARCIE WIDOKOWE Z DK55 NA HISTORYCZNĄ DOMINANTĘ



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GARDEJA, GMINA GARDEJA

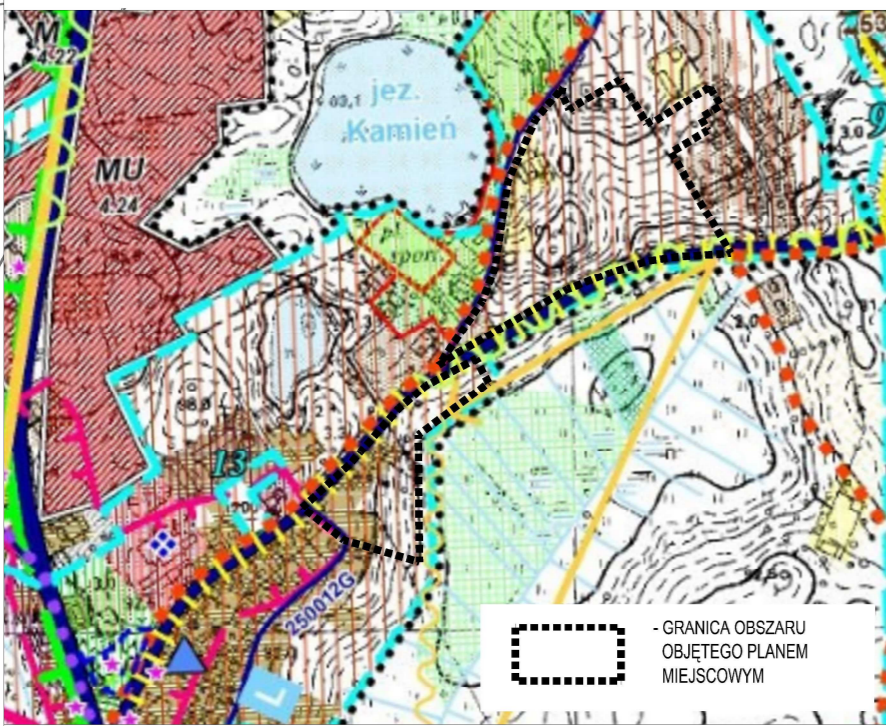
Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXXI/201/2021
Rady Gminy Gardeja z dnia 29/09/2021

SKALA 1:1000
0 25 50 m

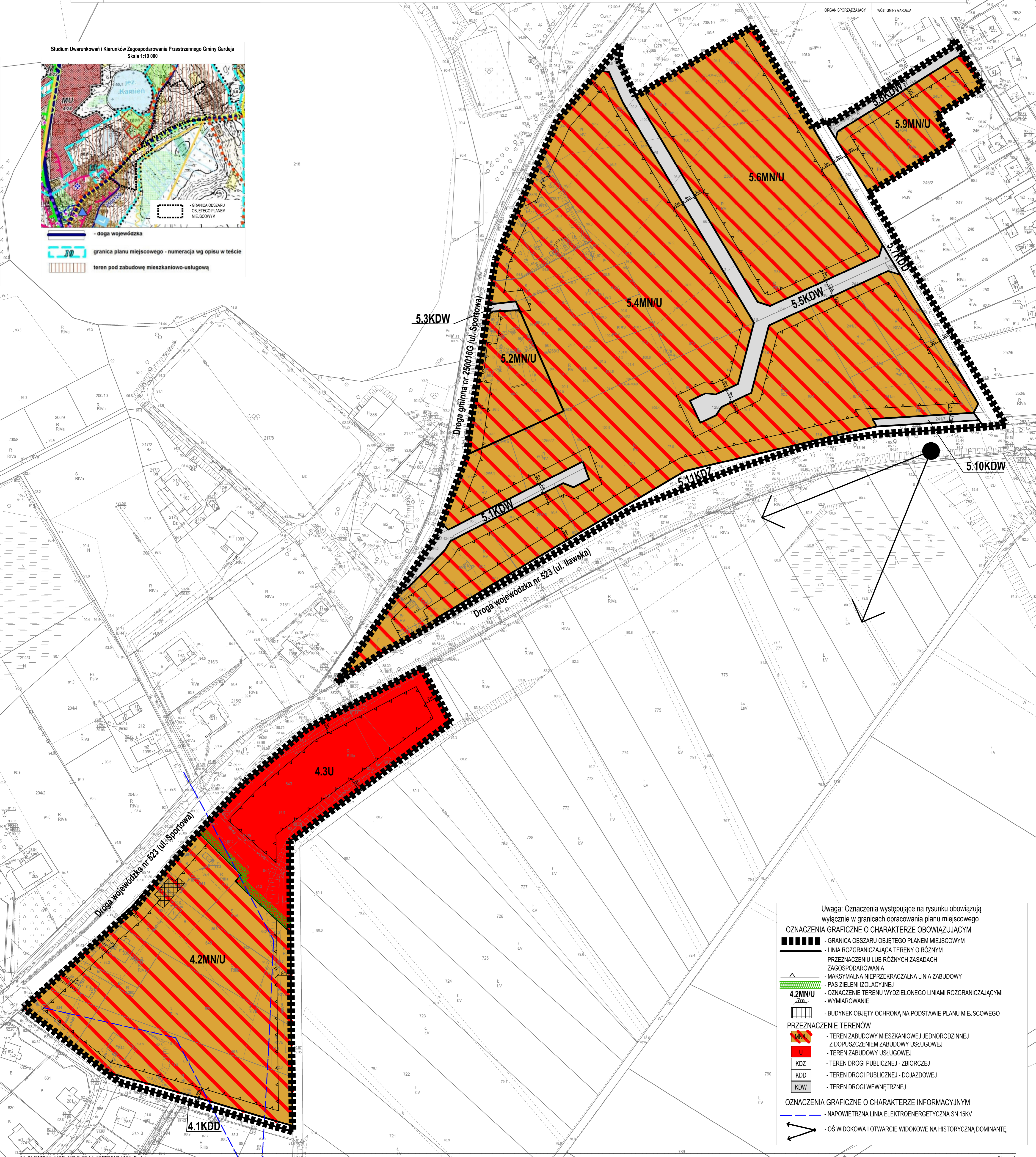
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - łącznie ok. 13,17 ha

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WOJEWÓDZA ŁÓDZKA
WOJEWÓDZKI URZĄD W ŁODZI

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gardeja
Skala 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- droga wojewódzka
- granica planu miejscowego - numeracja wg opisu w teście
- teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową



- Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego
- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - PASEK ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - WYMIAROWANIE
 - BUDYNEK OBJĘTY OCHRONĄ NA PODSTAWIE PLANU MIEJSCOWEGO
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ZBIORCZEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWEJ
 - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**
- NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15KV
 - OS WIDOKOWA I OTWARCIE WIDOKOWE NA HISTORYCZNĄ DOMINANTĘ

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GARDEJA
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 1 marca 2021 r. do 22 marca 2021 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 19 marca 2021 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 6 kwietnia 2021 r.

- **NIE WNIESIONO ŻADNYCH UWAG.**

Przewodniczący Rady Gminy
Zbigniew Duszyński

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, polegającą na wykupie gruntów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych – gminnych. Koszty związane z wykupem gruntu, określone w prognozie finansowej sporządzonej do planu miejscowego, będą finansowane ze środków pochodzących z budżetu gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, ujęta w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Zbigniew Duszyński

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GARDEJA, GMINA GARDEJA**

DANE PRZESTRZENNE

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- b) atrybuty zawierające informacje o akcie,
- c) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Ponadto zbiór danych przestrzennych został załączony do dokumentacji prac planistycznych na płycie CD oraz umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Gardeja.

**Przewodniczący Rady Gminy
Zbigniew Duszyński**

UZASADNIENIE

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Gardeja rozpoczął na podstawie uchwały nr XIV/80/2019 Rady Gminy Gardeja z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym 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., tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej gminy.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
 - b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - c) określanie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część obszaru planu znajduje się w granicach układu urbanistycznego dawnego miasta, a obecnie wsi Gardeja wraz z zespołem budowlanym,
 - b) w obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się następujące granice ochrony z podziałem na strefy: strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej historycznego miasta Gardeja, strefę ochrony konserwatorskiej i strefę ochrony widokowej, wyznaczone (wskazane) na rysunku planu,
 - c) w granicach obszaru objętego planem znajduje się obiekt podlegający ochronie na podstawie planu miejscowego: budynek mieszkalny przy ul. Sportowej 14/14A, na działkach nr 640 i 641, obręb Gardeja
 - d) dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków i budynku podlegającego ochronie obowiązują ustalenia zawarte w par. 10 przedmiotowej uchwały;

Wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z wyłączeniem drogi krajowej nr 55 (teren 2.1KDG) i drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 5.11KDZ);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia;
- 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych i prawnych;
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania zlokalizowane są fragmenty dróg: krajowej nr 55 (ul. Kwidzyńska) i wojewódzkiej nr 523 (ul. Sportowa) będące drogami o znaczeniu ponadlokalnym. W obszarze opracowania brak jest natomiast linii

kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - c) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - d) **Z** – teren zieleni nieurządzonej,
 - e) **KP** – teren parkingu,
 - f) **KDG** – teren drogi publicznej – głównej,
 - g) **KDZ** – teren drogi publicznej – zbiorczej,
 - h) **KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej,
 - i) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - j) **KX** – ciąg pieszy.
- 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
- a) opublikowano w dniu 31 stycznia 2020 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Kurier Powiatu Kwidzyńskiego” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
 - b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2021 r. do 22 marca 2021 r., obwieszczenie zostało wywieszane „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Kurier Powiatu Kwidzyńskiego”; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 19 lutego 2021 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi. Ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia zostały umieszczone na BIP gminy Gardeja.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenach pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których obowiązuje mpzp.
4. Rada Gminy Gardeja podjęła w dniu 24 lutego 2021 r. uchwałę Nr XXV/167/2021 w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gardeja oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Gardeja. W załączniku do ww. uchwały został określony wieloletni program działań (str. 39).
5. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja jest odpowiedzialną na potrzebę realizacji Programu przyjętego przez Radę Gminy Gardeja w 2021 r.
6. Decyzja o przystąpieniu do prac planistycznych dla tej części gminy, została poprzedzona wnikliwą analizą pod względem zgodności z Wieloletnim programem działań gminy w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, który jak wskazano wyżej został przyjęty uchwałą Rady Gminy Gardeja z dnia 24 lutego 2021 r. W ramach przeprowadzonej analizy ustalono, że podjęcie prac planistycznych jest zgodne z postulatem, aby do 2021 r. została zakończona procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Gardeja Centrum i Wrocławek.
7. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania, przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja.
8. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi niezbędny element zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przygotowania dokumentów niezbędnych do uruchomienia procedury planistycznej. Jednocześnie jest to okazja do wykazania zainteresowanym stronom uwarunkowań formalnych i faktycznych uzyskania pożądanego efektu docelowego jakim jest uchwalenie planu miejscowego.
9. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - 1) obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze krajowej nr 55, drodze wojewódzkiej nr 523 oraz drodze gminnej nr 250012G i nr 250016G, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;
 - 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy

usługowej, zieleni nieurządzonej i parkingów oraz terenów komunikacji (KDG, KDZ, KDD, KDW i KX); teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania lub w przylegających drogach przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa.

10. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gardeja – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gardeja, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Gardeja i przyjęta uchwałą nr XXV/167/2021 Rady Gminy Gardeja z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gardeja oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Gardeja; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi ww. analizie.
11. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.
12. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.