

WPLYNEŁO
RADA GMINY GARDEJA
data 20.11.2024
L.dz. 180/2024

PROJEKT

UCHWAŁA NR VIII/.../2024
RADY GMINY GARDEJA
z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, przy ulicy Sportowej i ulicy Hławskiej, 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały Nr LVI/356/2023 Rady Gminy Gardeja z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, przy ulicy Sportowej i ulicy Hławskiej, Gmina Gardeja, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja przyjętego przez Radę Gminy Gardeja uchwałą Nr XXV/127/2016 Rady Gminy Gardeja z dnia 30 listopada 2016 r., **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, przy ulicy Sportowej i ulicy Hławskiej, Gmina Gardeja, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr LVI/356/2023 Rady Gminy Gardeja z dnia 29 listopada 2023 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 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 obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego,
 - g) przeznaczenie terenu:
 - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - KDL – teren drogi lokalnej;

-
- 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) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) 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, wiat, ramp oraz stref dostaw;
- 3) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połączy dachu;
- 4) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub garażu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej;
- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 7) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) 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;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 11) 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;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 14) 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 około 0,28 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania, może ona także przebiegać po elewacji frontowej istniejącej zabudowy;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków istniejących o parametrach i geometrii dachu innych niż ustalone w planie z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku przy przeprowadzeniu remontu, rozbudowy, nadbudowy w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
- 4) w przypadku rozbudowy lub budowy nowego obiektu należy dostosować parametry zabudowy do wskazanych dla nowej zabudowy w §20 ust. 5 pkt 9;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;
- 6) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki.

§ 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) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;
- 3) dla terenu **MN-U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się – zakaz makroniwelacji terenu.

§ 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, wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dnia 22.01.1991 r. – w strefie ochrony konserwatorskiej, zasięg strefy wskazany na rysunku planu;
- 2) w obszarze objętym ochroną konserwatorską – strefa ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustaleń wskazanych w pkt 3;
- 3) dla strefy ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna, historyczny układ dróg i zabudowy, tereny wolne od zabudowy, granice działek, zieleń,
 - b) historyczne podziały parcelacyjne podlegają ochronie i zachowaniu, w tym również odtworzeniu, poprzez podkreślenie ich w terenie, w szczególności przez nasadzenia graniczne,
 - c) dachy kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, ograniczone do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), pokrycia matowe,
 - d) w przypadku pokrycia dachu papą na istniejących budynkach, kolor pokrycia dachu w tonacji matowej (kolory w odcieniach szarości),
 - e) realizacja zabudowy mieszkaniowej 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,
 - f) realizacja drugiej kondygnacji w poddaszu dla zabudowy mieszkaniowej,
 - g) budynki pomocnicze w głębi działki (za budynkiem głównym).

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

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i 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 – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się – nie wystąpiła potrzeba wyznaczenia na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 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 523 (ul. Sportowa) oraz drogi wewnętrznej (ul. Modrzewiowa);
- 2) miejsca do parkowania:

- a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - usługowej – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - straży pożarnej – 3 miejsca,
 - gminnego ośrodka kultury – 3 miejsca;
 - b) 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 remontu i przebudowy istniejącego budynku.
 - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki bez określania minimalnych wielkości wydzielanych działek budowlanych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
 - 8) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
 - 9) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
 - 10) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 11) odprowadzenie ścieków:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 63 mm,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

-
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci linii kablowych podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia – 0,4kV),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej (panele fotowoltaiczne) o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji wyłącznie na nieeksploatowanej połączony dachu z drogi publicznej (nie mogą być widoczne z drogi oznaczonej symbolem KDL oraz z drogi wojewódzkiej nr 523-ul. Sportowa), ich lokalizacja na gruncie wyłącznie po uprzednim przesłonięciu instalacji od strony dróg zielenią izolacyjno-krajobrazową, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;
- 13) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci gazowej w powiązaniu z siecią zewnętrzną oraz siecią wewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 14) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (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;
- 16) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 17) 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.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W terenie zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i 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:

- 1) lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców

- energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków na otwartych placach składowych, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe);
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w sposób uwzględniający ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska.
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 zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej objętej ochroną na podstawie planu miejscowego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §10;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 50%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 40%,
 - c) usługowej – 30%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 25%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 30%,
 - c) usługowej – 40%;
 - 7) parametry dla budynków istniejących:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - 8) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 9) szczegółowe wytyczne dla nowych budynków:
 - a) lokalizacja nowej zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - na froncie działki, w nawiązaniu do wykształconej struktury przestrzennej miejscowości,
 - budynki gospodarcze, pomocnicze - na zapleczu działki,
 - b) układ kalenicy równoległe do drogi wojewódzkiej,
 - c) maksymalna wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 9,0 m dla budynku mieszkalnego (maks. II kondygnacje nadziemne) oraz do 10,0 m dla budynku mieszkaniowo-usługowego i usługowego (maks. III kondygnacje nadziemne),
 - d) materiały dopuszczone do zastosowania na elewacji: cegła, tynk, kamień (wyłącznie w partii cokołowej), drewno (zakaz stosowania jaskrawych kolorów nie występujących historycznie w architekturze tradycyjnej),
 - e) zakaz okładzin z tworzyw sztucznych,
 - f) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie jasnych barw takich jak: beż, ecru, naturalnego piasku, w tym również kolor biały,
 - g) dachy kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, ograniczone do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) - pokrycia matowe, na dachach płaskich dopuszcza blachę na rąbek w odcieniach szarości - pokrycia matowe,

- h) dla budynków gospodarczych przy zastosowaniu innych materiałów dachowy typu papa lub blacha dopuszcza się kolor grafitowy lub szary,
 - i) dla budynków gospodarczych dopuszcza się pokrycie z papy dachów jednospadowych i płaskich (w formie zadaszeń, ganków oraz wiat),
 - j) geometria dachu dla nowych budynków:
 - mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci 35°-45°,
 - dla rozbudowy istniejących budynków – dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny lub płaski, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie nieekspozowane od drogi wojewódzkiej na budynkach pomocniczych i w formie zadaszeń oraz wiat,
 - k) dla nowych budynków poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m (ponad poziomem terenu);
- 10) dostępność komunikacyjna – z terenu **1KDL** oraz z drogi wojewódzkiej nr 523 (ul. Sportowa – poza granicami opracowania planu);
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
- a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 300 m²,
 - b) usługowej – 1000 m².

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

2. W terenie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą od 6,0 m do 8,0 m;
- 2) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

§ 23. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXV/193/2014 Rady Gminy w Gardeji z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar północnej części wsi Gardeja (Dz. Urz. Woj. Pom., poz. 1189 z dnia 18 marca 2014 r.).

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

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gardeja.

Przewodnicząca Rady Gminy
Lucyna Deja-Kowalska

RADY GMINY
Gardeja
TR. 081
SPRAWDZONO
POD WZGLĘDEM
PRAWNYM



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GARDEJA, PRZY ULICY SPORTOWEJ I ULICY IŁAWSKIEJ, GMINA GARDEJA

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Gardeja z dnia

0 50 100 m
1cm - 10m

SKALA 1:1000

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 0,28 ha

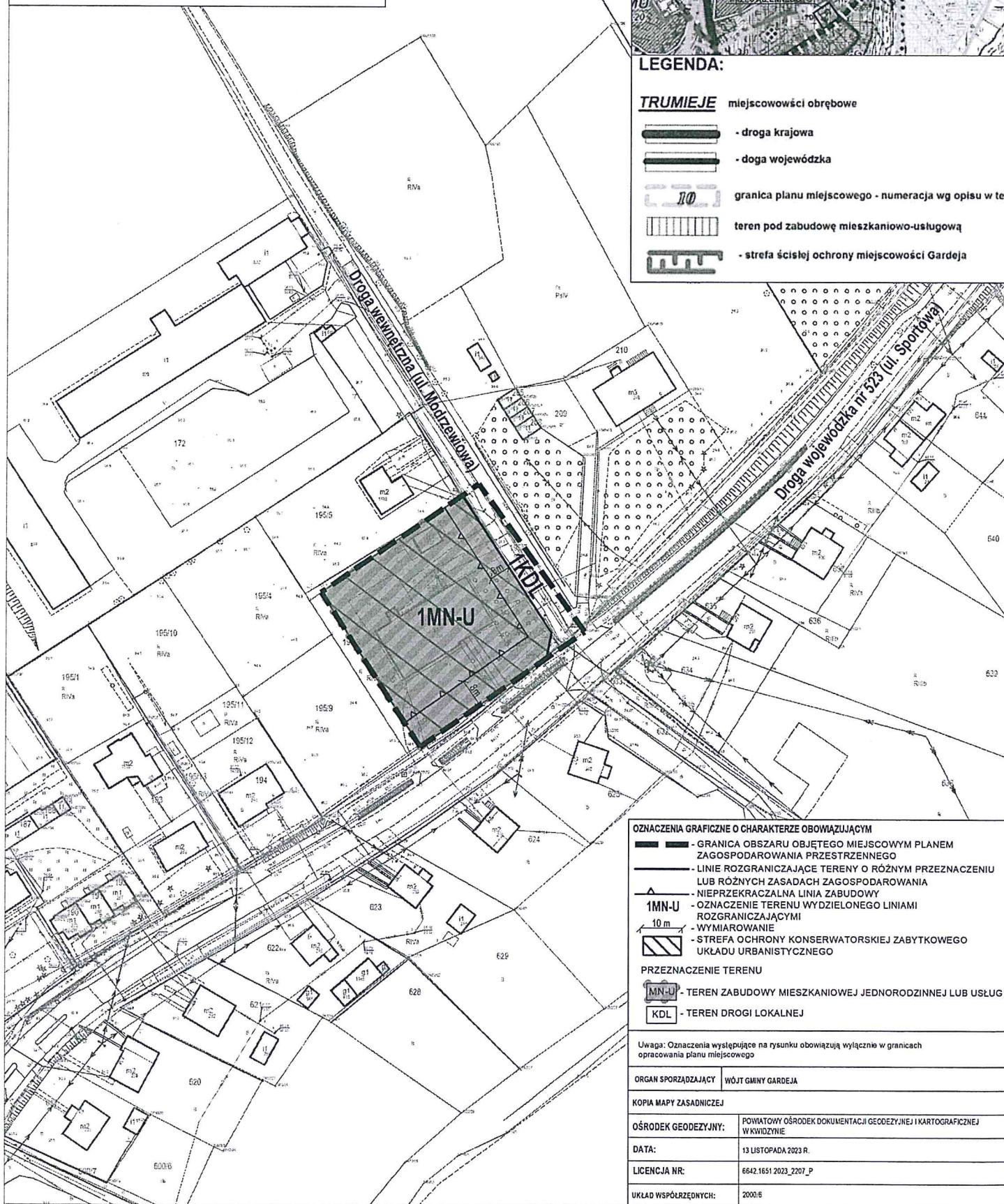
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Gardeja
Skala 1:10 000



LEGENDA:

TRUMIEJE miejscowości obrębowe

- droga krajowa
- droga wojewódzka
- 10 granica planu miejscowego - numeracja wg opisu w teście
- teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
- strefa ścisłej ochrony miejscowości Gardeja



OMIARCZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 1MN-U - OZNAČENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- 10 m - WYMIAROWANIE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO

PRZEZNACZENIE TERENU

- 1MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KDL - TEREN DRUGI LOKALNEJ

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

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY WÓJT GMINY GARDEJA

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

OŚRODEK GEODEZYJNY: POWATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W Kwidzynie

DATA: 13 LISTOPADA 2023 R.

LICENCJA NR: 6642.1651.2023_2207_P

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: 2000.6

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VIII/..../2024
Rady Gminy Gardeja
z dnia 27 listopada 2024 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY GARDEJA
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w obrębie Gardeja, przy ulicy Sportowej i ulicy Hławskiej,
Gmina Gardeja**

W trakcie konsultacji społecznych, w dniach od 20 września 2024 r. do 21 października 2024 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, przy ulicy Sportowej i ulicy Hławskiej, Gmina Gardeja wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w czasie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, które zostało zorganizowane w dniu 2 października 2024 r. oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. 2 października 2024 r. nie wniesiono żadnych uwag.

**Przewodnicząca Rady Gminy
Lucyna Deja-Kowalska**

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VIII/.../2024
Rady Gminy Gardeja
z dnia 27 listopad 2024 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które swym zakresem obejmowałyby obszar w/w planu miejscowego.

**Przewodnicząca Rady Gminy
Lucyna Deja-Kowalska**

**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr VIII/.../2024
Rady Gminy Gardeja
z dnia 27 listopada 2024 r.
Załącznik6.gml**

**Dane przestrzenne. o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Przewodnicząca Rady Gminy
Lucyna Deja-Kowalska**