



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22 lutego 2012 r.

Poz. 747

UCHWAŁA NR XIII/75/2012 RADY GMINY W GARDEI

z dnia 25 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar fragmentu wsi Bądky w gminie Gardeja.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043; z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) **Rada Gminy w Gardei uchwała** , co następuje:

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr X/58/2007 z dnia 26 września 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar fragmentu wsi Bądky w gminie Gardeja, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 108,64ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz na tereny rolnicze i leśne.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 2) przestrzenie publiczne,
- 3) tereny górnicze i tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary wymagające rekultywacji,
- 7) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 8) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych,
- 9) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Ustalenia w zakresie powiązań infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu z układem zewnętrznym:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej lub projektowanej, gminnej sieci wodociągowej wsi Bądky,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – odprowadzenie do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wsi Bądky,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do systemu planowanych kolektorów deszczowych, z odstojnikami szlamu i separatorami substancji ropopochodnych na wylotach,
- 4) gaz - z projektowanej sieci średniego ciśnienia wsi Bądky albo ze stacjonarnych zbiorników na gaz,
- 5) elektroenergetyka - z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej wysokiego, średniego lub niskiego napięcia wsi Bądky,
- 6) telekomunikacja - z istniejącej sieci telekomunikacyjnej wsi Bądky,
- 7) komunikacja - powiązania z istniejącym i projektowanym układem ulic lokalnych i dojazdowych wsi Bądky oraz drogą krajową nr 55.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej winna być prowadzona wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do realizacji planowanej zabudowy terenu,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drogach zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych dla aglomeracji Gardeja. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, ścieki sanitarne należy gromadzić w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi. Szczelność zbiornika winna być sprawdzona i protokołarnie potwierdzona przez nadzór architektoniczno - budowlany przed oddaniem zbiornika do eksploatacji i po roku od oddania go do użytku. Inwestor winien prowadzić udokumentowany rejestr zużytej wody i wywożonych ścieków. Ścieki winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Do zawiadomienia o rozpoczęciu użytkowania lub wniosku o wydanie decyzji o użytkowaniu należy dołączyć długoterminową umowę na odbiór ścieków, podpisaną ze specjalistycznym przedsiębiorstwem. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z dachów obiektów kubaturowych na własną działkę lub do projektowanej kanalizacji deszczowej; z ulic dopuszcza się odprowadzenie wód do projektowanej kanalizacji deszczowej; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Proponuje się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów

kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.

- 4) zaopatrzenie w ciepło - ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych,
- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz podziemnych linii energetycznych średniego napięcia na całym obszarze objętym planem. W strefach ochronnych projektowanych, napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych,
 - c) ze względu na położenie planu w Sadlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu nowe linie energetyczne niskiego i średniego napięcia winny być realizowane wyłącznie jako podziemne linie kablowe,
 - d) planowany zakres infrastruktury elektroenergetycznej należy uzgodnić z gestorem sieci,
- 7) w strefie ochronnej planowanej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy w pasie technicznym linii wysokiego napięcia zaznaczonej na rysunku planu. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
 - b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii wysokiego napięcia,
- 8) w strefie ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy w pasie technicznym o szerokości od osi linii średniego napięcia do granicy strefy zaznaczonej na rysunku planu. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
 - b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia,
- 9) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń inżynierskich. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) minimalna wielkość działki usługowo - mieszkaniowej: 1000m²,
- 2) minimalna wielkość działki zagrodowej: 2000m²,
- 3) minimalna wielkość działki usługowej: 200m²,

- 4) minimalna wielkość działki przemysłowej, magazynowej i składowej: 2000m²,
- 5) minimalna szerokość frontu działki mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, przemysłowej, magazynowej i składowej: 19,00m,
- 6) kąt położenia poprzecznych granic działki mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, przemysłowej i składowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 60° do 120°,
- 7) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami szczególnymi, w szczególności z Uchwałą Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.04.2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim,
- 2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 3) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej, przemysłowej, magazynowej i składowej oraz zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 5) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach, ochronie środowiska, utrzymaniu porządku i czystości w gminie,
- 6) na obszarze planu występują tereny potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi ze względu na znaczące spadki terenu, wyznaczone na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia,
- 7) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu. Przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania terenu należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i zakrzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności. W wypadku wycinki drzew należy na obszarze jednostki posadzić nowe egzemplarze, przyjmując równoważnik: 1 drzewo wycięte - 5 nowych nasadzeń,
- 8) nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Zieleń winna być lokalizowana w formie grup drzew i krzewów,
- 9) z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 55 dla działek położonych w sąsiedztwie tej drogi należy zachować warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane dla nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych i antydrganiowych, zgodne z obowiązującymi przepisami. Odległość planowanej zabudowy od drogi krajowej (przebieg aktualny i projektowany - Obwodnica miasta Kwidzyna) winna nastąpić w oparciu o ocenę prognozowanego natężenia hałasu emitowanego przez ruch pojazdów poruszających się po drodze. W przypadku zamierzeń zlokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 55 (przebieg aktualny i projektowany - Obwodnica miasta Kwidzyna), ich zarządca nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innych uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi,

- 10) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
- 11) zaleca się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach, umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15cm, wykonanych w podmurówce przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,0m ,
 - b) lub prześwitów o szerokości minimum 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm.

7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) budynek mieszkalny pod adresem Bądky 2, zaznaczony na rysunku planu, stanowi obiekt o wartościach kulturowych (relikt XIX-wiecznej osady ruralistycznej). Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji,
- 2) wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków.

8. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy usługowej należy przyjąć co najmniej 1 miejsce na 1 punkt usługowy, jednocześnie nie mniej niż 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 dom,
- 3) nowe zagospodarowanie terenów inwestycyjnych wzdłuż aktualnego przebiegu drogi krajowej nr 55 oraz wzdłuż planowanej Obwodnicy miasta Kwidzyna, generujące wzrost natężenia pojazdów, winno być realizowane po spełnieniu warunku wyprzedzającej lub równoległej budowy lub przebudowy układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tych inwestycji. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określone będą w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

9. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy; powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej,
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,

- 5) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie,
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie,
- 7) dla wszystkich terenów, na których ustalono zabudowę w formie wolno stojącej, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli na tej działce również znajduje się budynek zlokalizowany przy granicy,
- 8) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 3. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **1U,P** o powierzchni 7,06ha:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składowiska i magazyny. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu jako istniejących terenów rolnych. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - b) składowisk odpadów niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - c) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - d) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Odstępstwo od zakazu można zastosować dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeśli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) w przypadku realizacji inwestycji nie stanowiących celu publicznego należy zachować dotychczasową rzeźbę terenu, tzn. obowiązuje zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu i podcinania skarp. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować zmiany stosunków wodnych w ich granicach i ich najbliższym otoczeniu. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować likwidacji terenów podmokłych,
- 4) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje zakaz ustawiania reklam w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55,
- 6) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 60%,
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej, nie wyższa niż 12,0m; powyższa wysokość nie obowiązuje dla obiektów typu: budowle i urządzenia technologiczne, silosy, kosze zasypowe, kominy, maszty, anteny itp.
- 10) obowiązuje maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązuje dachy płaskie, szedowe lub dwuspadowe; nie ustala się materiałów pokrycia dachów. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z publicznych i wewnętrznych dróg dojazdowych. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 55. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 55 dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

3. Ustalenia w zakresie przyłączy infrastruktury technicznej:

- 1) woda - z istniejącego lub projektowanego wodociągu komunalnego zlokalizowanego w drodze przylegającej do działki,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - tymczasowo do szczelnego, monolitycznego zbiornika bezodpływowego znajdującego się na działce; docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu, do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych,
- 4) elektroenergetyka - z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 5) telekomunikacja - z istniejącej lub projektowanej sieci kablowej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w media z drogi krajowej nr 55 (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka, telekomunikacja i inne) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Docelowo nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 7) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55.

§ 4. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu 2U/MN o powierzchni 2,85ha:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Odstępstwo od zakazu można zastosować dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeśli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) w przypadku realizacji inwestycji nie stanowiących celu publicznego należy zachować dotychczasową rzeźbę terenu, tzn. obowiązuje zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu i podcinania skarp. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować zmiany stosunków wodnych w ich granicach i ich najbliższym otoczeniu. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować likwidacji terenów podmokłych,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i przebudowę; dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na terenie,
- 5) obowiązuje zakaz ustawiania reklam w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55,
- 6) rozbudowane i nadbudowywane budynki winny w zamyśle architektonicznym stanowić kompozycyjną całość,
- 7) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 60%,
- 9) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 10) dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru: nie wyższy niż 1,20m n.p.t.
- 11) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połączenia dachowej: nie wyższa niż 12,0m,
- 12) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

13) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kątach nachylenia nie mniejszych niż 35°. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia dachów. Dachy winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitarne, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu, albo dachy w kształcie „bawolego oka”. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z drogi 03KDD. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 55. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 55 dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z projektowanego wodociągu komunalnego zlokalizowanego w drodze 03KDD,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – tymczasowo do szczelnego, monolitycznego zbiornika bezodpływowego znajdującego się na działce; docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze 03KDD,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu,
- 4) elektroenergetyka - z projektowanej sieci energetycznej zlokalizowanej w drodze 03KDD,
- 5) telekomunikacja - z projektowanej sieci kablowej zlokalizowanej w drodze 03KDD,
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w media z drogi krajowej nr 55 (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka, telekomunikacja i inne) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Docelowo nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 7) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55.

§ 5. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu 3R/RM o powierzchni 0,69ha:

- 1) teren rolniczy z dopuszczeniem projektowanej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Odstępstwo od zakazu można zastosować dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeśli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) w przypadku realizacji inwestycji nie stanowiących celu publicznego należy zachować dotychczasową rzeźbę terenu, tzn. obowiązuje zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu i podcinania skarp. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować zmiany stosunków wodnych w ich granicach i ich najbliższym otoczeniu. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować likwidacji terenów podmokłych,
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 6) obowiązuje zakaz ustawiania reklam w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55,
- 7) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 50%,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: nie wyższy niż 1,20m n.p.t.
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy: nie wyższa niż 10,0m,

- 11) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kątach nachylenia nie mniejszych niż 35°. Dachy winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitemowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w oparciu o projektowane zjazdy z drogi 03KDD. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z drogi krajowej nr 55.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z projektowanego wodociągu komunalnego zlokalizowanego w drodze 03KDD,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – tymczasowo do szczelnego, monolitycznego zbiornika bezodpływowego znajdującego się na działce; docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze 03KDD,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu,
- 4) elektroenergetyka - z projektowanej sieci energetycznej zlokalizowanej w drodze 03KDD,
- 5) telekomunikacja - z projektowanej sieci kablowej zlokalizowanej w drodze 03KDD,
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w media z drogi krajowej nr 55 (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka, telekomunikacja i inne) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Docelowo nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym.

§ 6. 1. Ustalenia dla terenów o symbolach **4U,P/O** o powierzchni 0,29ha i **6U,P/O** o powierzchni 5,32ha:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową, obiekty przemysłowe, składowe i magazynowe. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu ustala się jego tymczasowe zagospodarowanie jako składowisko odpadów w likwidacji oraz istniejące tereny rolne,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Odstępstwo od zakazu można zastosować dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeśli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) w przypadku realizacji inwestycji nie stanowiących celu publicznego należy zachować dotychczasową rzeźbę terenu, tzn. obowiązuje zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu i podcinania skarp. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować zmiany stosunków wodnych w ich granicach i ich najbliższym otoczeniu. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować likwidacji terenów podmokłych,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) na terenie 6U,P/O obowiązuje zakaz zabudowy w pasie nie mniejszym niż 12,0m od granicy lasu. Szczegółowa lokalizacja i usytuowanie obiektów od terenów leśnych winny spełniać wymogi przepisów szczególnych,
- 6) obowiązuje zakaz ustawiania reklam w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55,
- 7) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 8) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 60%,
- 9) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej, nie wyższa niż 12,0m; powyższa wysokość

nie obowiązują dla obiektów typu: budowle i urządzenia technologiczne, silosy, kosze zasypowe, kominy, maszty, anteny itp.

- 11) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 12) obowiązują dachy płaskie, szedowe lub dwuspadowe; nie ustala się materiałów pokrycia dachów. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarny; lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z publicznych dróg dojazdowych. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 55. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 55 dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

3. Ustalenia w zakresie przyłączy infrastruktury technicznej:

- 1) woda - z istniejącego lub projektowanego wodociągu komunalnego zlokalizowanego w drodze przylegającej do działki,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - tymczasowo do szczelnego, monolitycznego zbiornika bezodpływowego znajdującego się na działce; docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu,
- 4) elektroenergetyka - z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 5) telekomunikacja - z istniejącej lub projektowanej sieci kablowej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w media z drogi krajowej nr 55 (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka, telekomunikacja i inne) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Docelowo nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 7) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55.

§ 7. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **5E/ZP** o powierzchni 1,28ha:

- 1) teren przeznaczony pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetyka (GPZ) wraz z zielenią ochronną. W ramach terenu dopuszcza się zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu jako istniejących terenów rolnych,
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 3) obowiązuje zakaz ustawiania reklam w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55,
- 4) wymagane jest bezwzględne zachowanie strefy uciążliwości projektowanego GPZ w granicach jednostki 5E/ZP,
- 5) w strefie ochronnej projektowanego GPZ obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych,
- 6) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 60%,
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej, nie wyższa niż 12,0m; powyższa wysokość nie obowiązuje dla obiektów typu: budowle i urządzenia technologiczne, słupy, silosy, kosze zasypowe, kominy, maszty, anteny itp.

- 10) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy płaskie, szedowe lub dwuspadowe; nie ustala się materiałów pokrycia dachów.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w oparciu o projektowane zjazdy z publicznych dróg dojazdowych. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 55. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 55 dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

3. Ustalenia w zakresie przyłączy infrastruktury technicznej:

- 1) woda - z istniejącego lub projektowanego wodociągu komunalnego zlokalizowanego w drodze przylegającej do działki,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - tymczasowo do szczelnego, monolitycznego zbiornika bezodpływowego znajdującego się na działce; docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu,
- 4) elektroenergetyka - z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 5) telekomunikacja - z istniejącej lub projektowanej sieci kablowej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w media z drogi krajowej nr 55 (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka, telekomunikacja i inne) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Docelowo nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 7) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55.

§ 8. 1. Ustalenia dla terenów o symbolach **7U,P** o powierzchni 4,88ha, **8U,P** o powierzchni 0,92ha, **9U,P** o powierzchni 1,12ha, **10U,P** o powierzchni 3,78ha, **11U,P** o powierzchni 4,67ha, **13U,P** o powierzchni 0,54ha, **14U,P** o powierzchni 2,02ha, **15U,P** o powierzchni 4,55ha, **16U,P** o powierzchni 4,68ha, **19U,P** o powierzchni 2,44ha, **20U,P** o powierzchni 5,44ha, **21U,P** o powierzchni 14,55ha i **22U,P** o powierzchni 18,09ha:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu jako istniejących terenów rolnych. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - b) składowisk odpadów niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - c) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - d) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Odstępstwo od zakazu można zastosować dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeśli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) w przypadku realizacji inwestycji nie stanowiących celu publicznego należy zachować dotychczasową rzeźbę terenu, tzn. obowiązuje zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu i podcinania skarp. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować zmiany stosunków wodnych w ich granicach i ich najbliższym otoczeniu. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować likwidacji terenów podmokłych,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu; w przypadku likwidacji dróg 06KDD, 07KDD, 010KDW, 011KDW, 013KDD, 014KDD i 015KDW ustala się likwidację linii zabudowy od strony tych dróg,

- 5) dla terenów 7U,P i 22U,P obowiązuje zakaz zabudowy w pasie nie mniejszym niż 12,0m od granicy lasu. Szczegółowa lokalizacja i usytuowanie obiektów od terenów leśnych winny spełniać wymogi przepisów szczególnych,
- 6) dopuszcza się przeprowadzenie nad drogami 03KDD, 06KDD, 07KDD, 09KDD, 010KDW, 011KDW, 012KDD, 013KDD, 014KDD i 015KDW urządzeń technologicznych, transporterów, rurociągów, kładek pieszych, łączników itp. łączących tereny 7U,P, 8U,P, 9U,P, 10U,P, 11U,P, 13U,P, 14U,P, 15U,P, 16U,P, 17U,P, 18U,P, 19U,P, 20U,P, 21U,P i 22U,P,
- 7) obowiązuje zakaz ustawiania reklam w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55,
- 8) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 9) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 60%,
- 10) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 11) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej, nie wyższa niż 25,0m; powyższa wysokość nie obowiązuje dla obiektów typu: budowle i urządzenia technologiczne, silosy, kosze zasypowe, kominy, maszty, anteny itp.
- 12) obowiązuje maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13) obowiązuje dachy płaskie, szedowe lub dwuspadowe; nie ustala się materiałów pokrycia dachów. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z publicznych i wewnętrznych dróg dojazdowych. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 55. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 55 dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

3. Ustalenia w zakresie przyłączy infrastruktury technicznej:

- 1) woda - z projektowanego wodociągu komunalnego zlokalizowanego w drodze przylegającej do działki,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - tymczasowo do szczelnego, monolitycznego zbiornika bezodpływowego znajdującego się na działce; docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu,
- 4) elektroenergetyka - z projektowanej sieci energetycznej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 5) telekomunikacja - z projektowanej sieci kablowej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w media z drogi krajowej nr 55 (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka, telekomunikacja i inne) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Docelowo nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 7) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **12IT** o powierzchni 0,14ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – zbiornik retencyjny dla projektowanej obwodnicy miasta Kwidzyna,
- 2) obowiązuje zakaz podziału działki,
- 3) proponuje się wprowadzenie nasadzeń zieleni po wewnętrznym obwodzie działki.

§ 10.1. Ustalenia dla terenów o symbolach **17U/MN** o powierzchni 4,96ha i **18U/MN** o powierzchni 3,68ha:

- 1) tereny przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Odstępstwo od zakazu można zastosować dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeśli przeprowadzona procedura ceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) w przypadku realizacji inwestycji nie stanowiących celu publicznego należy zachować dotychczasową rzeźbę terenu, tzn. obowiązuje zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu i podcinania skarp. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować zmiany stosunków wodnych w ich granicach i ich najbliższym otoczeniu. Powyższe inwestycje nie mogą spowodować likwidacji terenów podmokłych,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje zakaz ustawiania reklam w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55,
- 6) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 60%,
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru, nie wyższy niż 1,20m n.p.t.
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połączenia dachowej, nie wyższa niż 12,0m,
- 11) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 12) obowiązują dachy strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia nie mniejszych niż 35°. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu, albo dachy w kształcie „bawolego oka”. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z publicznych i wewnętrznych dróg dojazdowych. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z drogi krajowej nr 55.

3. Ustalenia w zakresie przyłączy infrastruktury technicznej:

- 1) woda - z istniejącego lub projektowanego wodociągu komunalnego zlokalizowanego w drodze przylegającej do działki,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - tymczasowo do szczelnego, monolitycznego zbiornika bezodpływowego znajdującego się na działce; docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu, do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych,
- 4) elektroenergetyka - z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 5) telekomunikacja - z istniejącej lub projektowanej sieci kablowej zlokalizowanej w drodze przylegającej do działki,
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w media z drogi krajowej nr 55 (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka, telekomunikacja i inne) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Docelowo nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 7) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55.

§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu **23ZL** o powierzchni 0,38ha - teren lasów.

§ 12. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** o powierzchni 0,20ha, **03KDD** o powierzchni 1,66ha, **06KDD** o powierzchni 0,36ha, **07KDD** o powierzchni 0,13ha, **09KDD** o powierzchni 0,81ha, **012KDD** o powierzchni 2,58ha, **013KDD** o powierzchni 0,22ha i **014KDD** o powierzchni 0,12ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 10m dla drogi 01KDD i nie mniejsza niż 12m dla dróg pozostałych,
- 2) na zakończeniu dróg (za wyjątkiem drogi 09KDD) należy wykonać place do zawracania o minimalnych wymiarach 21m x 21m,
- 3) do czasu realizacji obwodnicy miasta Kwidzyna dopuszcza się realizację powiązania dróg 06KDD i 07KDD oraz 013KDD i 014KDD jako dróg przelotowych przez teren drogi 04KDGP. Przed oddaniem do użytkowania obwodnicy powiązania powyższe należy zlikwidować, a drogi zakończyć placami nawrotowymi,
- 4) dopuszcza się likwidację dróg 06KDD, 07KDD, 013KDD i 014KDD i linii zabudowy wzdłuż tych dróg, w przypadku gdy prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane po obu stronach danej drogi uzyska jeden podmiot lub jedna osoba fizyczna oraz będzie zapewniona obsługa komunikacyjna dla wszystkich nieruchomości przyległych do likwidowanej drogi. Dla obszaru powyższej drogi należy przyjąć ustalenia jak dla jednego z terenów sąsiednich,
- 5) dla drogi 03KDD obowiązuje docelowo powiązanie z drogą krajową wyłącznie poprzez skrzyżowanie istniejącej drogi krajowej z planowaną obwodnicą. Wszystkie obecne powiązania z drogą krajową należy docelowo zlikwidować i zakończyć placami nawrotowymi,
- 6) dla drogi 012KDD obowiązuje docelowo powiązanie z drogą krajową wyłącznie poprzez drogi 08KDL i 09KDD. Obecne powiązanie z drogą krajową należy docelowo zlikwidować i zakończyć placem nawrotowym.

§ 13. Ustalenia dla publicznej drogi głównej o symbolu **02KDG** (droga krajowa nr 55) o powierzchni 2,91ha: obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 25m. Dopuszcza się zachowanie istniejących przewężeń drogi na obszarze istniejącej zabudowy wsi Bądki.

§ 14. Ustalenia dla publicznej drogi głównej o symbolu **04KDGP** (droga krajowa nr 55 – obwodnica miasta Kwidzyna) o powierzchni 2,94ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 35m,
- 2) do czasu realizacji obwodnicy miasta Kwidzyna dopuszcza się realizację powiązania dróg 06KDD i 07KDD oraz 013KDD i 014KDD jako dróg przelotowych przez teren drogi 04KDGP. Przed oddaniem do użytkowania obwodnicy powiązania powyższe należy zlikwidować, a drogi zakończyć placami nawrotowymi.

§ 15. Ustalenia dla publicznej drogi głównej do czasu realizacji obwodnicy miasta Kwidzyna (tymczasowo drogi krajowej nr 55), docelowo publicznej drogi zbiorczej o symbolu **05KDG(Z)** o powierzchni 0,48ha: obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 25m.

§ 16. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu **08KDL** o powierzchni 0,77ha: obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 20m.

§ 17. Ustalenia dla wewnętrznych dróg dojazdowych o symbolach **010KDW** o powierzchni 0,38ha, **011KDW** o powierzchni 0,32ha i **015KDW** o powierzchni 0,39ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 12m,
- 2) dla dróg 010KDW i 015KDW obowiązuje zakaz bezpośredniego powiązania z drogą krajową. Na zakończeniu tych dróg należy wykonać place do zawracania o minimalnych wymiarach 21m x 21m,
- 3) dopuszcza się likwidację drogi wewnętrznej i linii zabudowy wzdłuż tej drogi, w przypadku gdy prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane po obu stronach tej drogi uzyska jeden podmiot lub jedna osoba fizyczna oraz będzie zapewniona obsługa komunikacyjna dla wszystkich nieruchomości

przyległych do likwidowanej drogi. Dla obszaru powyższej drogi należy przyjąć ustalenia jak dla jednego z terenów sąsiednich.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela:

- a) 0% - dla gruntów stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa, terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz terenu 23ZL,
- b) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 19. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym kl. III o powierzchni 11,8954ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie decyzji nr GZ.tr.057-602-8/10 z dnia 28.07.2011r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

§ 21. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Gardeja.

Przewodniczący Rady
Gminy

Edward Cykał

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/75/2012
Rady Gminy w Gardei
z dnia 25 stycznia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Gardei
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar
fragmentu wsi Bądki w gminie Gardeja**

Rada Gminy w Gardei po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną miejscowego planu oraz protokołami z dyskusji publicznych nad projektem „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar fragmentu wsi Bądki w gminie Gardeja”, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar fragmentu wsi Bądki w gminie Gardeja” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar fragmentu wsi Bądki w gminie Gardeja” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.08.2011r. do 12.09.2011r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 30.09.2011r.), do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono uwagę, o której mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar fragmentu wsi Bądki w gminie Gardeja” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.11.2011r. do 23.11.2011r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 07.12.2011r.), do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy w Gardei rozstrzyga, co następuje:

1)

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.08.2011r. do 12.09.2011r. złożono uwagę (pismo z dn. 21.09.2011r., data wpływu do Urzędu Gminy w Gardei w dn. 21.09.2011r., L.dz. 850), w której wniesiono o zmianę przeznaczenia fragmentów działek nr 176/3 i 192/4 w obrębie Bądki pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi - **uwaga została uwzględniona** .

Uzasadnienie:

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) pismem z dn. 13.11.2009r. Wójt Gminy Gardeja zwrócił się z wnioskiem o zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych kl. III, objętych „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar fragmentu wsi Bądki w gminie Gardeja” do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Decyzją nr GZ.tr.057-602-8/10 z dnia 28.07.2011r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wydania zgody na nierolnicze przeznaczenie fragmentów działek nr 176/3 i 192/4 w obrębie Bądki (odmowa wydania zgody dla poz. 40÷43 wg zał. 3 do w/w wniosku do Ministra).

Po zapoznaniu się z odmową w trakcie publicznego wyłożenia planu właściciele przedmiotowych działek wystąpili o zmianę klasyfikacji gruntów. Decyzją Starosty Kwidzyńskiego z dn. 10.10.2011r. o sygn. WG.I.6623.22.2011 działka nr 176/3 uzyskała obniżoną klasyfikację gruntów rolnych - RIVa (2,94ha) i RV (0,39ha), a działka nr 192/4 - RIVa (8,3135ha), RIVb (0,1488ha) i RV (3,8258ha). W związku z powyższym dla powyższych działek obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych kl. III od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi stał się bezprzedmiotowy (wg zał. 3 do w/w wniosku

do Ministra – poz. 40 i 41). Jednocześnie zwarty obszar pozostałych gruntów kl. III, projektowany do przeznaczenia na cele nierolnicze, został rozdzielony na dwa nie przylegające do siebie zwarte obszary. Na obszarach tych grunty kl. III nie przekraczają 0,5ha (wg zał. 3 do w/w wniosku do Ministra – poz. 42 i 43). Zwarty obszar gruntów kl. III na fragmencie dz. nr 192/5 zajmuje 0,1181ha, a na dz. nr 192/7 - 0,3914ha. W świetle zaistniałej sytuacji dla powyższych terenów zgoda Ministra nie jest wymagana.

W związku z powyższym jest możliwe przeznaczenie przedmiotowych terenów (wg zał. 3 do w/w wniosku do Ministra – poz. 40÷43) pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Takie też przeznaczenie tych gruntów jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja”. Powyższe przeznaczenie zostało pozytywnie uzgodnione i zaopiniowane przez wszystkie organy na etapie sporządzania przedmiotowego planu.

W związku z powyższym, plan miejscowy został przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu z korektą przeznaczenia terenów, uwzględniającą niniejszą uwagę.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/75/2012
Rady Gminy w Gardei
z dnia 25 stycznia 2012 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Gardei
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego obejmującym obszar fragmentu wsi Bądky w gminie Gardeja**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Gminy w Gardei postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) publiczne drogi gminne, służące do obsługi terenów przyległych,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie publicznych dróg gminnych, objętych planem,
- 5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej publiczne drogi gminne i tereny przyległe.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 20 grudnia 2005r. Nr 249, poz. 2104 i Nr 169, poz. 1420; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 104, poz. 708, Nr 170, poz. 1217 i 1218, Nr 187, poz. 1381 i Nr 249, poz. 1832 oraz z 2007 r. Nr 82, poz. 560, Nr 88, poz. 587, Nr 115, poz. 791 i Nr 140, poz. 984.), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.