



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 5 grudnia 2016 r.

Poz. 4124

UCHWAŁA NR XXIV/115/2016 RADY GMINY GARDEJA

z dnia 26 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar centralnej części wsi Zebrdowo, gmina Gardeja.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, przyjętego uchwałą Rady Gminy w Gardeji nr XXX/193/2005 z dnia 09 listopada 2005 roku, Rada Gminy Gardeja uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar centralnej części wsi Zebrdowo, gmina Gardeja, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą

Nr VII/24/2015 Rady Gminy Gardeja, z dnia 25 lutego 2015 r.

2. Głównym celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla realizacji zabudowy usługowej, mieszkaniowej oraz zagrodowej.

§ 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**.

§ 3. Za Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

- d) obowiązująca linia zabudowy,
 - e) kapliczka przydrożna - obiekt zabytkowy (wpisany do gminnej ewidencji zabytków) objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - f) nasadzenia alejowe istniejące,
 - g) nasadzenia alejowe (projektowane do uzupełnień),
 - h) budynek zabytkowy (wpisany do gminnej ewidencji zabytków) objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych,
 - i) budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych,
 - j) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne, zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku w kierunku linii rozgraniczającej z wyłączeniem wykuszy, balkonów, ganków, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana nowo planowanego budynku przynajmniej w 70% jej długości z wyłączeniem wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, ramp itp. w przypadku budowy budynku gospodarczego, garażu lub rozbudowy istniejącego budynku położonego w tylnej części działki linię tę należy traktować jako maksymalną nieprzekraczalną;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 6) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol liczbowy oraz literowy wraz z przypisanymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 11) usługach - należy przez to rozumieć usługi, w tym: biura, gastronomię, rozrywkę, handel, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi i naprawy pojazdów, myjnie samochodowe, stacje demontażu, w rozumieniu ustawy z dnia 20 stycznia 2005 r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji, za wyjątkiem stacji paliw;
- 12) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.);
- 13) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urzędzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska.
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym zieleni wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

§ 6. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 5,09 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) MN,MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 4) U – zabudowa usługowa;
- 5) KDZ – zbiorcza droga publiczna;
- 6) KDL – lokalna droga publiczna;
- 7) KDD – dojazdowa droga publiczna.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 2) od strony dróg publicznych dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o wysokości nie większej niż 1,6 m chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dla obszaru opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam oraz budynków tymczasowych, za wyjątkiem budynków tymczasowych związanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych lub urzędzeń do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, budowli i urzędzeń związanych z rolnictwem, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych, wynikających przepisów o ochronie przyrody;
- 2) obszar planu położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych nr 210 – Zbiornik Iławski;
- 3) 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;

4) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanych od strony drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 01KDZ), 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 zastosowania zimozielonej zieleni izolacyjnej w postaci wysokiej, średniowysokiej (roślinności piętrowej);

5) w obszarze objętym planem zróżnicowano tereny i przyporządkowano

je do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasu;

6) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
- b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru opracowania planu znajdują się obiekty zabytkowe (znajdujące

się w Gminnej Ewidencji Zabytków), które obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego, co do których istnieje obowiązek stosowania się do przepisów odrębnych

z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) jako obiekty objęte ochroną, o której mowa w pkt 1 uznane zostają:

- a) kapliczka przydrożna z pocz. XX w. (przy skrzyżowaniu drogi powiatowej 02KDL z drogą wojewódzką 01KDZ), w której ochronie podlega wystrój architektoniczny, forma i jej usytuowanie wraz z otaczającą zielenią wysoką,
- b) budynek mieszkalny z pocz. XX w. Zebrdowo 20 (działka nr 78/1),
- c) budynek mieszkalny z k. XIX w. Zebrdowo 10 (działka nr 70/6), dawna karczma „Pod Czerwonym Huzarem”,
- d) budynek gospodarczy z k. XIX w. (działka nr 70/6),
- e) budynek mieszkalny z 1930 r. Zebrdowo 5a, d. szkoła (działka nr 77/5);

3) ponadto obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego:

- a) budynek mieszkalny Zebrdowo 5 (działka nr 77/4),
- b) budynek gospodarczy - chlewik (działka nr 70/6);

4) obiekty zabytkowe, o których mowa w pkt 2 i 3 oznaczono odpowiednio na rysunku planu;

5) dla obiektów objętych ochroną na podstawie niniejszego planu ustala się odpowiednio następujące zasady ochrony:

- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynków o wartości historyczno-kulturowej w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych

wraz z oryginalną stolarką,

- b) przy robotach budowlanych dotyczących elewacji budynku nakaz restauracji

oraz przywrócenia elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,

- c) dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych zabudowy: stonowana w odcieniach kolorów pastelowych, dotyczy wyłącznie budynku mieszkalnego nr 10, dla pozostałych budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz pozostawienia elewacji ceglanej i drewnianej,
 - d) ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych,
 - e) ochroną obejmuje się historyczną zieleń komponowaną (alejową) związaną z ciągami komunikacyjnymi oraz występującą w sąsiedztwie budynków zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych, jednak w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – określono w rozdziale 2, w przepisach szczegółowych.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze objętym opracowaniem planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN), średniego napięcia (SN), dla których obowiązują odpowiedniej szerokości pasy techniczne o wymiarach uzależnionych od rodzaju napięcia linii;
- 2) w obrębie napowietrznych linii elektroenergetycznych lokalizacja zabudowy, oraz nasadzenia zieleni wysokiej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w tym zakresie;
- 3) dopuszcza się skablowanie lub demontaż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty opracowaniem planu posiada dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tj. drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 01KDZ), drogi powiatowej nr 3233G (teren 02KDL) oraz dróg gminnych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu.
- 2) ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych jako parkingi naziemne lub podziemne:
 - a) usługi handlu - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) biura – minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednaknie mniej niż 2 mp na 1 lokal biurowy,
 - d) usługi inne - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy,
 - e) zabudowa zagrodowa - minimum 2 mp na mieszkanie,
 - f) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - minimum 2 mp na mieszkanie,

- g) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - minimum 1,5 mp na mieszkanie;
- 3) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 4) wskaźnik ilości miejsc parkingowych ustalono dla obiektów nowoplanowanych, podlegających rozbudowie, przebudowie;
- 5) inwestor powinien zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w terenie, do którego posiada on tytuł prawny;
- 6) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu;
- 7) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe, w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do sieci gminnej,
 - b) nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków - przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
 - b) dopuszcza się instalację z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) docelowo należy wymienić napowietrzną linię elektroenergetyczną niskiego napięcia na przewód podziemny;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów - odprowadzić powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych (dla funkcji usługowej) - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić do rowu melioracyjnego lub gruntu,
 - c) zakaz odprowadzania wód do systemu odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 523 oraz powiatowej nr 3233G;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - z projektowanej sieci w powiązaniu

z siecią zewnętrzną;

10) dla nowo wydzielanych działek, w zakresie podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną, nie wprowadza się ograniczeń parametrów powierzchniowych

oraz geometrycznych;

11) odpady komunalne segregować oraz wywozić, zgodnie z obowiązującymi przepisami, funkcjonującymi na terenie gminy Gardeja.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie dopuszcza się.

§ 18. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 19. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1MN i 4MN.**

2. Przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) w terenie **4MN** znajduje się budynek objęty ochroną konserwatorską – należy więc stosować zasady określone w §9 pkt 5;

2) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, uwzględniając odpowiednio ustalenia zawarte w §14 oraz obowiązującą linię zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 01KDZ);

3) obowiązującą linię zabudowy wyłącznie dla budynków mieszkalnych;

4) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie ustala się,
- maksymalna – 0,4;

5) parametry i wskaźniki dla budynku, o którym mowa w pkt 1:

- a) wysokość – bez zmian,
- b) poziom posadowienia parteru – bez zmian,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych – bez zmian,
- d) geometria dachów – bez zmian;

6) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:

- a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
- b) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
- d) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°,
- e) położenie głównej kalenicy budynków mieszkalnych równoległe do obowiązującej linii zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 01KDZ).

7) parametry i wskaźniki dla wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego, wiaty:

- a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
- b) geometria dachów: jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,

8) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni

działki 40%;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimum 60%;

10) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury bez żadnych ograniczeń;

11) w zakresie komunikacji:

a) dostępność komunikacyjna dla terenu:

b) **1MN** - z drogi gminnej (graniczącej z obszarem opracowania od strony zachodniej z terenu 05KDD i 02KDL,

c) **4MN** - z terenu 04KDD;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 20. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem: 2RM, 3RM.

2. Przeznaczenie - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

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

1) w terenie **2RM** znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską – należy więc stosować odpowiednie zasady określone w §9 pkt 5;

2) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie ustala się,

- maksymalna – 0,4;

4) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w pkt 1:

a) wysokość – bez zmian,

b) poziom posadowienia parteru – bez zmian,

c) liczba kondygnacji nadziemnych – bez zmian,

d) geometria dachów – bez zmian;

5) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:

a) wysokość nie większa niż 9,0 m,

b) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu,

c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

d) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°;

6) parametry i wskaźniki dla wolnostojącego budynku inwentarskiego, garażowego, gospodarczego, wiaty:

a) wysokość nie większa niż 10,0 m,

b) geometria dachów: jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,

7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimum 60%;

9) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury bez żadnych ograniczeń;

10) w zakresie komunikacji:

a) dostępność komunikacyjna dla terenu:

b) **2RM** z terenu 02KDL,

c) **3RM** z terenu 02KDL,

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 21. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **5MN,MW**.

2. Przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

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

1) w terenie znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską – należy więc stosować odpowiednie zasady określone w §9 pkt 5;

2) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązującą linię zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 01KDZ);

3) obowiązującą linię zabudowy wyłącznie dla budynków mieszkalnych;

4) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie ustala się,

- maksymalna – 0,4;

5) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w pkt 1:

a) wysokość – bez zmian,

b) poziom posadowienia parteru – bez zmian,

c) liczba kondygnacji nadziemnych – bez zmian,

d) geometria dachów– bez zmian;

e) położenie głównej kalenicy budynków mieszkalnych równoległe do obowiązującej linii zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 01KDZ).

6) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:

a) wysokość nie większa niż 9,0 m,

b) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu,

c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

d) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°;

7) parametry i wskaźniki dla wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego:

a) wysokość nie większa niż 6,0 m,

b) geometria dachów: jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,

8) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimum 60%;

10) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury bez żadnych ograniczeń;

11) w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z terenu 03KDL i 04KDD;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 22. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **6U**.

2. Przeznaczenie - zabudowa usługowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów

i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy oraz obowiązującą linię zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 01KDZ);
- 2) obowiązującą linię zabudowy wyłącznie dla budynków usługowych;
- 3) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie ustala się,
 - maksymalna – 0,45;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku:
 - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - b) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - d) geometria dachów: jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - e) położenie głównej kalenicy budynków usługowych równoległe do obowiązującej linii zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 523 (teren 01KDZ).
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimum 20%;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) w zakresie komunikacji: dostępność komunikacyjna z terenu 03KDL;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 23. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **01KDZ**.

2. Przeznaczenie – zbiorcza droga publiczna (droga wojewódzka nr 523).

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wydzielenie pasa drogowego zgodnie z istniejącymi granicami własności oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ochronie podlega historyczna zieleń komponowana (alejowa), zgodnie z §9 pkt 5 lit. e;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **02KDL i 03KDL**.

2. Przeznaczenie – lokalne drogi publiczne:

- 1) teren 02KDL – droga powiatowa nr 3233G,
- 2) teren 03KDL – droga gminna.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) wydzielenie pasów dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) teren 02KDL – od 14,0 m do 16,0 m,
 - b) teren 03KDL – 12,0 m;
- 2) w terenie 02KDL występuje kapliczka przydrożna, obowiązuje ustalenie zawarte w §9 pkt 2 lit. a;
- 3) ochronie podlega historyczna zieleń komponowana (alejowa) występująca w terenie 02KDL i 03KDL, zgodnie z §9 pkt 5 lit. e;

4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **04KDD**.

2. Przeznaczenie – dojazdowa droga publiczna.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

1) wydzielenie pasa drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 13,5 m do 16,0 m:

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **05KDD**.

2. Przeznaczenie – dojazdowa droga publiczna.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

1) poszerzenie pasa drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, do 7,0 m:

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

1. Na cele nierolnicze przeznaczone są grunty rolne kl. III o powierzchni 1,7121 ha, dla których uzyskano zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

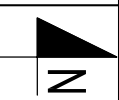
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

4. Uchwała, podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Gardeja.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Cykał

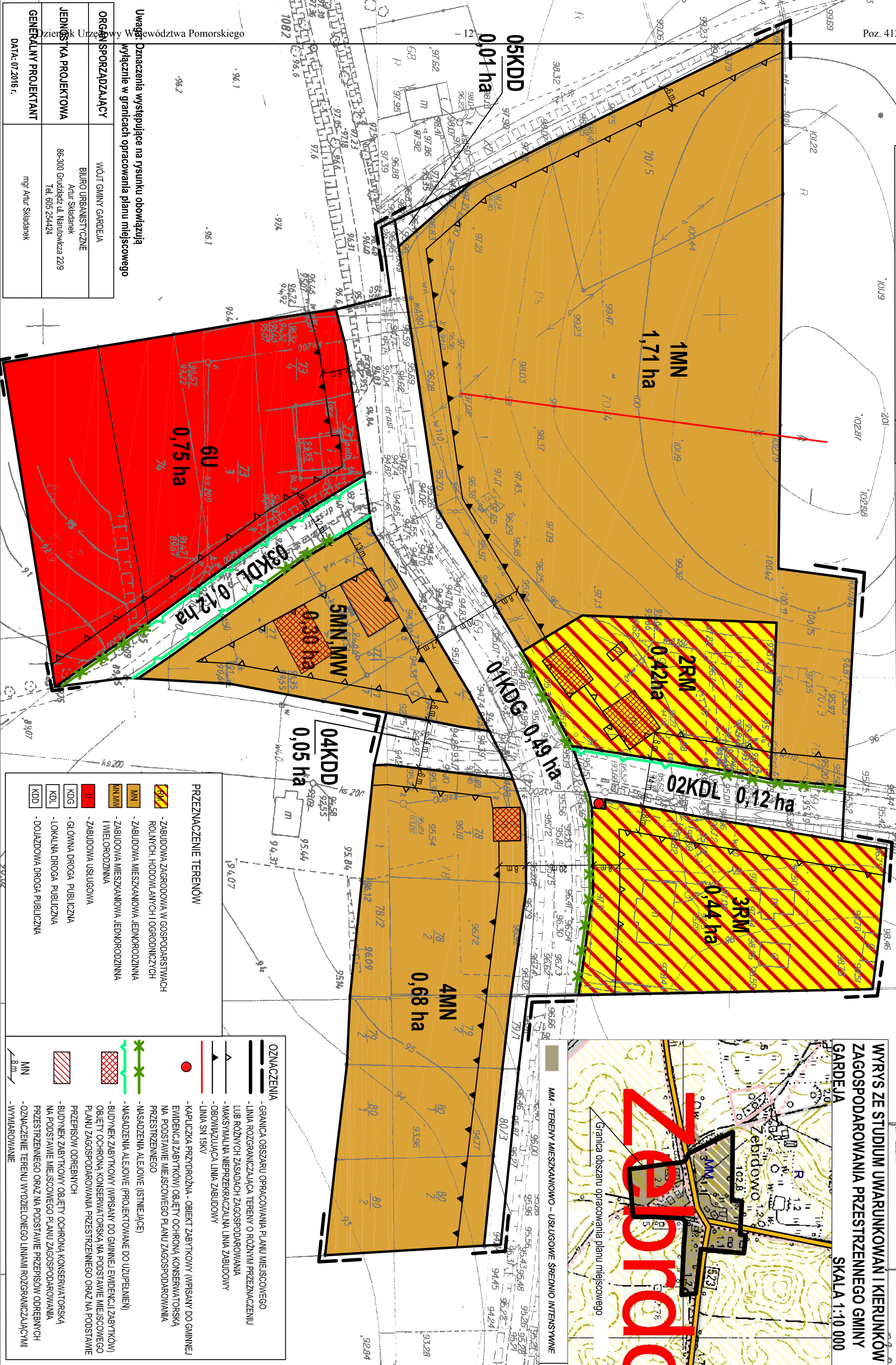
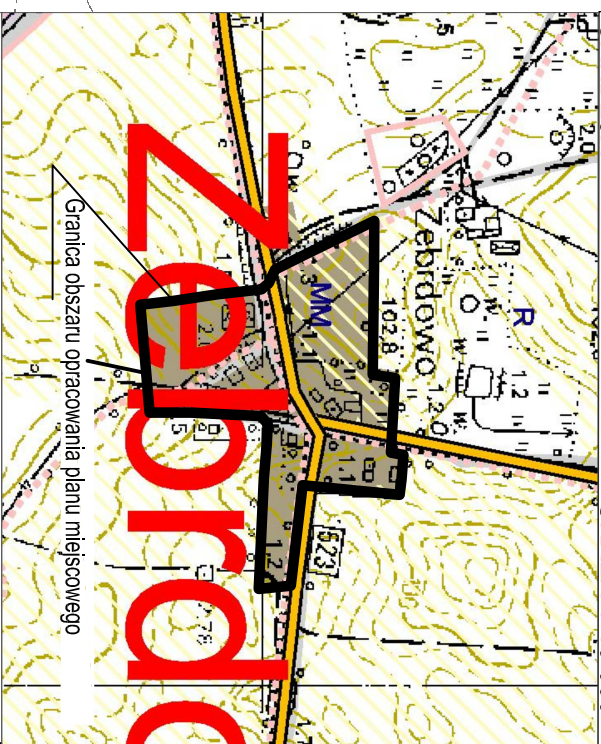
Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIV/115/2016
 Rady Gminy Gardęja z dnia 26 października 2016 r.
 Powierzchnia planu ok. 5,09 ha



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OBEJMUJĄCY OBSZAR CENTRALNEJ CZĘŚCI WSI ZEBRDOWO, GMINA GARDEJA**

1 cm = 10 m
 25
 50 m
 SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
 GARDEJA
 SKALA 1:10 000



PRZEZNACZENIE TERENÓW

- RM** - ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- MN** - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MN, MW** - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I WIELORODZINNA
- U** - ZABUDOWA USŁUGOWA
- KDG** - GŁÓWNA DROGA PUBLICZNA
- KDL** - LOKALNA DROGA PUBLICZNA
- KDD** - DOJAZDOWA DROGA PUBLICZNA

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- MASYWALNA NIEMPERKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- LINIA SN 15KV
- KAPLICKA PRZYDROŻNA - OBIEKT ZABYTKOWY (WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW) OBIEKT OCHRONY KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NASADZENIA ALEJOWE (ISTNIEJĄCE)
- NASADZENIA ALEJOWE (PROJEKTOWANE DO UZUPEŁNIENIA)
- BUDYNEK ZABYTKOWY (WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW) OBIEKT OCHRONY KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- BUDYNEK ZABYTKOWY OBIEKT OCHRONY KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- WYMIAROWANIE

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

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY	WOJCI GMINY GARDEJA
ORGANIZACJA PROJEKTOWA	BIURO URBANISTYCZNE Artur Składanek 86-300 Gurdzadz ul. Narutowicza 22/9 Tel. 605 254424
GENERALNY PROJEKTANT	mgr Artur Składanek
DATA: 07.2016 r.	

Ziemięk Urzędu Wewództwa Pomorskiego

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV/115/2016
Rady Gminy Gardeja
z dnia 26 października 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar centralnej części wsi Zebrdowo, gmina Gardeja został wyłożony do publicznego wglądu - wyłożenie miało miejsce w dniach od 8 sierpnia 2016 r., do 30 sierpnia 2016 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zorganizowana w dniu 26 sierpnia 2016 r. Termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, upłynął dnia 14 września 2016 r. W wyznaczonym terminie do ustaleń projektu planu miejscowego nie wpłynęła jakakolwiek uwaga.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Edward Cykał

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIV/115/2016
Rady Gminy Gardeja
z dnia 26 października 2016 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 2016 r. poz. 446) zadania własne gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Edward Cykał