

1720

**UCHWAŁA Nr XXVII /166/2005
Rady Gminy w Gardei
z dnia 22 czerwca 2005 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja obejmującego fragment wsi Gardeja przy ulicy Sportowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy w Gardei uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja obejmujący fragment wsi Gardeja przy ulicy Sportowej – działki nr 195 / 4, 195 / 5, 195 / 8, 195 / 9 oraz część działki 195 / 7, położone w obrębie ewidencyjnym Gardeja.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII / 8 1 / 2004 Rady Gminy w Gardei z dnia 28 stycznia 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja obejmującego fragment wsi Gardeja przy ulicy Sportowej, po sprawdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gardeja, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gardeja obejmujący fragment wsi Gardeja przy ulicy Sportowej.
2. Plan obowiązuje na obszarze o łącznej powierzchni 0,4318 ha, którego granice ustala rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są: niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu,
 - 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja ”,
 - 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
 - 4) załącznik nr 4 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami.
5. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Na rysunku, o którym mowa w § 1 pkt 2., następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) linia zabudowy obowiązująca,
- 5) oznaczenia cyfrowo – literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 6) granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu średniowiecznego miasta Gardeja.

§ 3

Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – oznacza to linię, z którą winna pokryć się ściana frontowa projektowanego budynku mieszkalnego – nie dotyczy ganków, wykuszy, balkonów,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię, której nie może przekroczyć ściana budynku – nie dotyczy ganków, wykuszy, balkonów,
- 3) usługach nieuciążliwych – jest to działalność usługowa nie powodująca wzrostu hałasu, emisji pyłów, odorów, znaczącego wzrostu ilości wytwarzanych odpadów i natężenia ruchu pojazdów, a także intensywnego ruchu ludności i możliwego zakłócenia spokoju w obszarze prywatności. Mogą to być np. usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, tapicerskie, drobne naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, usługi programowania komputerowego i internetowe, prawne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, pośrednictwa ubezpieczeniowego, doradztwa podatkowego lub inne usługi biurowe i administracyjne prowadzące działalność w pomieszczeniach typu biurowego.

**Rozdział 2
Ustalenia dla terenów wydzielonych
liniami rozgraniczającymi**

§ 4

1. Ustala się podział obszaru planu na 4 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i wyróżnione oznaczeniami cyfrowo – literowymi, w tym:
 - 1 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych, oznaczony 1 mN/U,
 - 1 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją towarzyszącą handlu lub usług oznaczony 2 mN/U,
 - 1 teren rezerwowany na poszerzenie drogi publicznej, oznaczony KD,
 - 1 teren rezerwowany na wykonanie ciągu pieszo – jezdni wewnętrznego oznaczony KXw.
2. Poniżej zawarte zasady i ustalenia obowiązują w całym obszarze planu (§ 5) oraz dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (§ 6).

§ 5

Zasady obowiązujące w całym obszarze planu;

- 1) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) Zabudowa przewidziana planem winna uzupełniać pierzeję ulicy Sportowej, do jej skrzyżowania z drogą gminną na działce 195/7 oraz formować pierzeję zabudowy po lewej stronie tej drogi – potencjalnej ulicy lokalnej,
 - b) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) Zasięg zmian w środowisku naturalnym spowodowanych realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów nie może przekroczyć ich granic,
 - b) W granicach planu wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz instalacji o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
 - c) Dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) Zaleca się nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej równoległych do granic działek budowlanych z terenami dróg publicznych i wzdłuż granic planu z terenami, na których prowadzona jest działalność usługowa i gospodarcza. Pozostawić istniejące drzewa z gatunku klon i brzoza przy północno zachodniej granicy planu,
 - e) Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposażyć w stolarkę okienną izolującą od uciążliwości ruchu drogowego na ulicy Sportowej,
 - f) Powstające odpady komunalne należy zbierać w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i wywozić na składowisko odpadów wskazane przez Urząd Gminy za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa,
 - g) Z powstającymi odpadami podlegającymi selektywnej zbiórce oraz innymi, niż komunalne, w tym z odpadami niebezpiecznymi, należy postępować w sposób określony w przepisach prawa miejscowego,
 - h) Ziemię urodzajną i masy ziemne z korytowania ciągu pieszo –jezdnego i wykopów fundamentowych zagospodarowywać w granicach planu lub wywozić w miejsce wskazane przez Urząd Gminy.
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu średniowiecznego miasta Gardeja, wpisanej do rejestru zabytków,
 - b) Obowiązuje uzgodnienie przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projektów budynków oraz zagospodarowania terenów,
 - c) Odnalezione podczas robót fundamentowych lub drogowych przedmioty i obiekty o cechach zabytku należy zabezpieczyć, powiadamiając jednocześnie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub najbliższą placówkę muzealną.
- 4) Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) W obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią granice terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej z terenami komunikacji publicznej oraz strefy dostępu do powierzchni wykorzystywanych dla celów usługowych,
 - b) Dostęp do powierzchni wykorzystywanych dla celów usługowych winien uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 5) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) Powierzchnia biologicznie czynna na działkach budowlanych nie mniejsza, niż 55% powierzchni działki,
 - b) Wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej, niż 9,0 m,
 - c) Wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie więcej, niż 4,5 m,
 - d) Dopuszcza się połączenie brył budynków mieszkalnych i gospodarczych na działce budowlanej.
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) Zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający miejsca postojowe dla pojazdów jej użytkowników,
 - b) Zaopatrzenie działek budowlanych w wodę ze zbiorowego systemu wodociągowego miejscowości Gardeja. Zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z awaryjnych ujęć wody Gardeja I lub Gardeja II zlokalizowanych w miejscowości Gardeja,
 - c) Odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej wsi Gardeja,
 - d) Odprowadzenie wód opadowych z działek budowlanych na własny nieutwardzony teren. Nawierzchnie dojazdów i miejsc postojowych winny zapewniać możliwość przenikania wód opadowych do gruntu,
 - e) Do ogrzewania projektowanej zabudowy i przygotowania ciepłej wody użytkowej wykorzystywać energię elektryczną lub indywidualne źródła ciepła z preferencją wykorzystania do spalania paliw ekologicznych np. oleju opałowego, drewna, drewna zgazyfikowanego, surowców odnawialnych itp. Do przygotowania posiłków wykorzystywać energię elektryczną lub gaz płynny bezprzewodowy,
 - f) Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne projektowanych budynków zaprojektować i wykonać w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie dla wymagań obrony cywilnej,

- g) Jako drogę ewakuacji wskazuje się drogę wojewódzką – ulicę Sportową.
- 7) Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) Dopuszcza się tymczasowe ogrodzenie działek budowlanych na czas prowadzenia robót,
 - b) Składowanie na działce budowlanej wyłącznie materiałów i sprzętu związanego z prowadzoną budową,
 - c) Nie urządzać zaplecza budowy w obiektach w postaci kiosków i innych budek, wyeksploatowanych nadwozi samochodowych i autobusowych oraz garaży blaszanych.
- 8) Zasady i warunki scalania i podziału terenów:
- a) W obszarze planu nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 101 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zmianami).

§ 6

Ustalenia dla poszczególnych terenów

1. Teren oznaczony symbolem 1 mN/U, o powierzchni 0,1434 ha. Dla terenu ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
 - 2) W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) Całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa, niż 20% powierzchni działki,
 - b) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 01KD, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - c) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od północnej granicy planu, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - d) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od południowej granicy planu z terenem działki ewidencyjnej 195/6, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - e) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2 mN/U, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - f) Budynki nakryć dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia 2° – 45°. Najdłuższą kalenicę budynku mieszkalnego sytuować równolegle do osi ulicy Sportowej,
 - g) Pochylenie dachów na budynkach mieszkalnych i gospodarczych jednakowe.
 - 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przebiegającej w pasie drogowym na działce nr ew. 195/7,
 - b) Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej na działce drogowej nr ew. 195/7,
 - c) Zaopatrzenie w energię elektryczną liniami kablowymi ze słupa istniejącej sieci 0,4 kV na działce nr ew. 195/7, na warunkach technicznych, które określi zarządca sieci elektroenergetycznej, po wystąpieniu z wnioskiem o warunki przyłączenia,
 - d) Dojazd do terenu z przyległej drogi gminnej.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału terenu
- a) Zachowuje się obecny podział ewidencyjny.
2. Teren oznaczony symbolem 2 mN/U, o powierzchni 0,2436 ha. Dla terenu ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługowo – handlową.
 - 2) W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) Całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa, niż 35% powierzchni działki,
 - b) Obowiązującą linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy planu z terenem drogi wojewódzkiej – ulicy Sportowej, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - c) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od północnej granicy planu, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - d) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od zachodniej granicy planu, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - e) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 02KXw, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - f) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1 mN/U, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),
 - g) Funkcję usługową lub powierzchnię handlową umieścić w przyziemiu budynku mieszkalno – usługowego od strony ulicy Sportowej lub też w odrębnym budynku przeznaczonym wyłącznie na cele usługowe, usytuowanym przy ulicy Sportowej,
 - h) Budynek przy ulicy Sportowej sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, najdłuższą kalenicą równolegle do osi ulicy;
 - i) Od strony ulicy Sportowej urządzić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzenia handlu i usług oraz miejsca postojowe dla klientów w ilości minimum 1 miejsce na 20 m² powierzchni usługowo – handlowej,
 - j) Funkcję mieszkalną umieścić na górnej kondygnacji budynku, lub w odrębnym budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - k) Dopuszcza się zabudowę na granicy działki ewidencyjnej,
 - l) Budynki nakryć dachami pochyłymi, o kącie nachylenia 4° – 45°.
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przebiegającej w pasie drogowym ulicy Sportowej,
 - b) Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej położonej na terenie Straży Pożarnej na działce nr ew. 195/6,

- c) Zaopatrzenie w energię elektryczną linią kablową ze słupa istniejącej sieci 0,4 kV w pasie drogowym ulicy Sportowej, na warunkach technicznych, które określi zarządca sieci elektroenergetycznej, po wystąpieniu z wnioskiem o warunki przyłączenia,
- d) Dojazd do terenu z terenu drogi wojewódzkiej, wjazdem publicznym urządzonym zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału terenu
- a) Na teren składają się dwie działki ewidencyjne, z których każda może stanowić odrębną działkę budowlaną.
3. Teren oznaczony symbolem 01KD, o powierzchni ok. 0,0243 ha. Dla terenu ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren komunikacji – rezerwa na poszerzenie istniejącej drogi publicznej.
- 2) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) Pozostawić do dalszego użytkowania istniejące sieci infrastruktury. Dopuszcza się ich docelową modernizację, rozbudowę lub likwidację, spowodowane przyjęciem w miejscowości nowych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Teren oznaczony symbolem 02KXw, o powierzchni ok. 0,0205 ha. Dla terenu ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren komunikacji – rezerwa na budowę ciągu pieszo – jezdni wewnętrznego.
- 2) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4,0 m,
- b) Wykonanie nawierzchni w sposób umożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu,
- c) Ułożenie projektowanego uzbrojenia technicznego.
- 3) Zasady i warunki scalania i podziału terenu
- a) Jeżeli nie wystąpi potrzeba zapewnienia odrębnej komunikacji do działki nr ew. 195/4, teren przyłączyć do terenu 2 mN/U.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 7

Plan nie ustala potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 8

- Ustala się stawkę w wysokości 15%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej.
- Ustala się stawkę w wysokości 0%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów komunikacji.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 10

- Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Gardeja.

Przewodniczący
Rady Gminy
K. Krzywdziński

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVII/166/2005
Sesji Rady Gminy w Gardeji
z dnia 22 czerwca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, obejmującego fragment wsi Gardeja przy ulicy Sportowej.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, gmina Gardeja nie poniesie wydatków finansowych z budżetu gminy na realizację infrastruktury technicznej.

Koszty tej realizacji poniosą inwestorzy.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXVII/166/2005
Sesji Rady Gminy w Gardeji
z dnia 22 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, obejmującego fragment wsi Gardeja przy ulicy Sportowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy w G a r d e j i rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wniesiono uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

1721

UCHWAŁA Nr XXXIV/316/05
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 4 lipca 2005 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi ogólnomiejskie (w tym sportu i rekreacji) oraz zabudowę mieszkaniową i usługową w rejonie ulic: Jana Pawła II, Gdańskiej i Al. Bayeux w Chojnicach.