

**UCHWAŁA NR XII/52/2015  
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 30 września 2015 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego obszar części wsi Morawy nad jeziorem Kłasztorne, gmina Gardeja**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) **Rada Gminy Gardeja uchwala**, co następuje:

**§ 1.**

Przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Morawy nad jeziorem Kłasztorne, gmina Gardeja.

**§ 2.**

Granice terenu objętego opracowaniem planu przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Zakres ustaleń planu miejscowego będzie zgodny z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

**§ 5.**

Traci moc uchwała Nr XIX/110/ 96 Rady Gminy w Gardei z dnia 3 lipca 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zespołu Zabudowy Letniskowej” w obrębie Morawy w gminie Gardeja.

**§ 6.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Gardeja.

Przewodniczący Rady Gminy

**Edward Cykał**

## Uzasadnienie

O przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), rozstrzyga Rada Gminy w drodze uchwały.

Podjęcie niniejszej uchwały rozpoczyna procedurę sporządzenia planu miejscowego, za którą odpowiedzialny jest Wójt Gminy. Celem opracowania planu będzie między innymi ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy.

Przedmiotem planu będzie przeznaczenie terenu określonego w załączniku graficznym do uchwały pod zabudowę lotniskową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Przedmiotowy teren jest zlokalizowany we wsi Morawy, położonej ok. 16 km na wschód od wsi Gardeja, zajmuje on powierzchnię ok. 4,35 ha. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja zatwierdzonym uchwałą nr XV/83/99 Rady Gminy Gardeja z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionym uchwałą Nr XXX/193/2005 Rady Gminy Gardeja z dnia 9 listopada 2005 r., obszar ten jest przeznaczony pod tereny zabudowy lotniskowej całorocznej.

Opracowanie planu miejscowego pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie atrakcyjnych terenów, położonych w miejscowości Morawy nad jeziorem Klasztorne. Całościowe zagospodarowanie tego obszaru może także znacząco przyczynić się do podniesienia jakości estetyczno-architektonicznej zabudowy lotniskowej zlokalizowanej nad jeziorem Klasztorne. Wykonanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli uregulować zasady jego przyszłego zainwestowania oraz racjonalnie rozplanować przyszłą zabudowę.

Ponadto stwierdza się, że przedmiot i zakres przewidywanych rozwiązań planistycznych nie narusza ustaleń obowiązującego studium.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania planu zostało poprzedzone analizą z ustaleniami niezbędnego zakresu prac planistycznych, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powzięta uchwała stanowi zatem wyraz woli Rady Gminy względem kształtowania przestrzeni na terenie gminy.

## WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

STAROSTA KWIDZYŃSKI

SKALA 1:2000

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18°), układ odn.: Kronsztadt 60

obr. Morawy 0010: dz. 177/4

Sekoje mapy: 6.206.30.21; 6.206.30.16

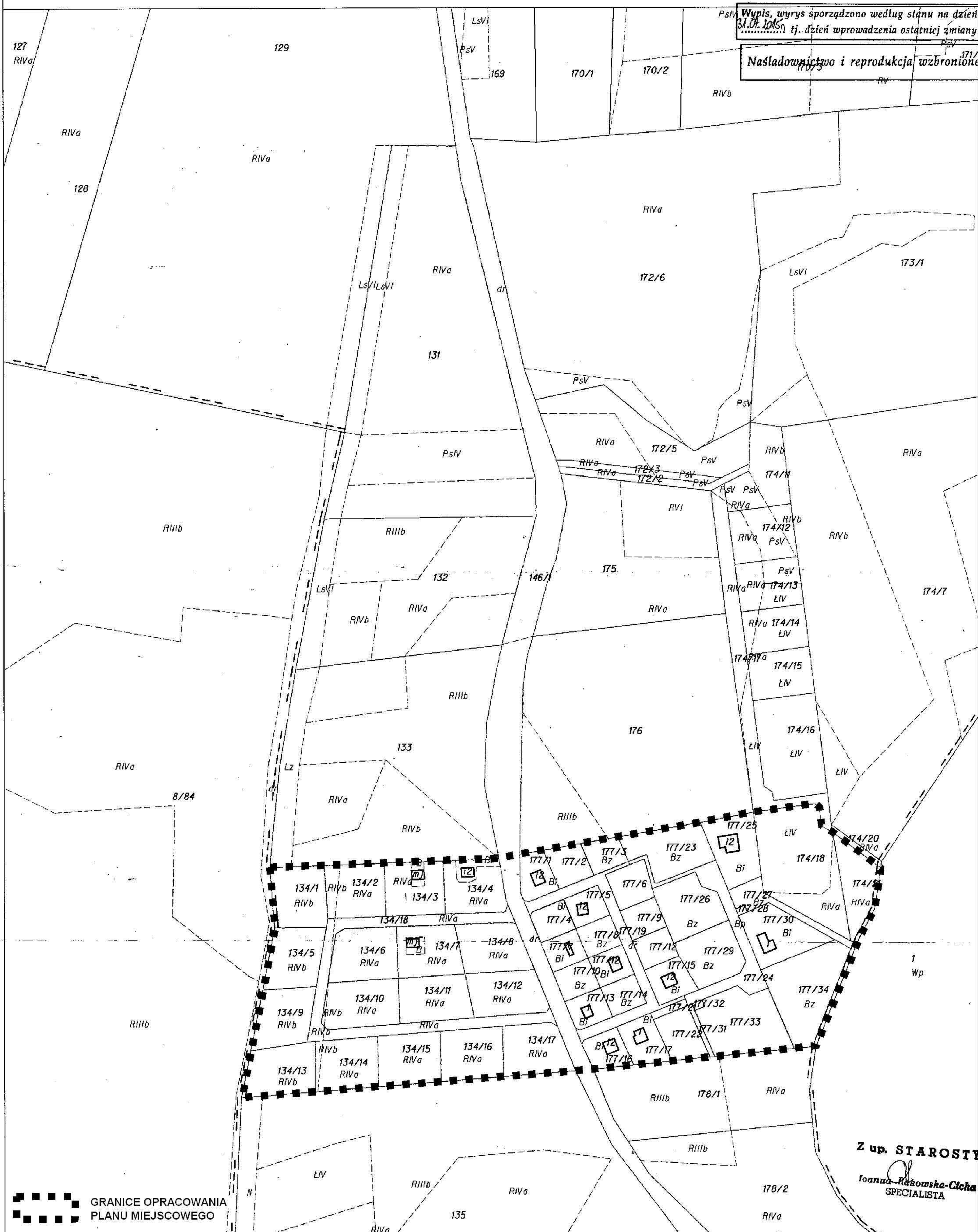
Ks. rob. ....

601.3359.2015

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/52/2015

SKALA 1:2 000

RADY GMINY GARDEJA Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 R.



# **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI MORAWY NAD JEZIOREM KLASZTORNE, GMINA GARDEJA**

## **1. DANE PODSTAWOWE:**

- Organ sporządzający plan miejscowy:  
Wójt Gminy Gardeja, ul. Kwidzyńska 27, 82-520 Gardeja.
  - Wnioskodawca:  
Gmina Gardeja  
ul. Kwidzyńska 27  
82-520 Gardeja
  - Jednostka projektowa:  
Biuro Urbanistyczne Artur Składanek  
ul. Narutowicza 22/9,  
86-300 Grudziądz,  
tel. 605 254 424.
- Podstawa opracowania:
- Zlecenie inwestora (wnioskodawcy).
  - Wymóg art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 roku poz. 199 z późn. zm.)

## **2. ZAKRES OPRACOWANIA:**

- Cel opracowania analizy;
- Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu;
- Zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja;
- Ocena zasadności i skutków przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego;
- Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu;
- Niezbędny zakres prac planistycznych;
- Załączniki.

## **3. CEL OPRACOWANIA ANALIZY:**

Niniejsze opracowanie stanowi niezbędny element zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przygotowania dokumentów niezbędnych do uruchomienia procedury planistycznej. Jednocześnie jest to okazja do wykazania zainteresowanym stronom uwarunkowań formalnych i faktycznych uzyskania pożądanego efektu docelowego jakim jest uchwalenie planu miejscowego.

## **4. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU:**

- **Uwarunkowania formalno-prawne:**  
Wymóg opracowania analizy określa art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 z późn. zm.)



*„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.*

- **Proponowane granice i obszary do sporządzenia planu miejscowego**

Granice opracowania planu miejscowego ustalono w oparciu o wniosek inwestora, czyli o granice działek geodezyjnych położonych na wschód i zachód od drogi gminnej (dz. nr 146/1) obręb Morawy, obejmujące obszar istniejącej i projektowanej zabudowy lotniskowej nad jeziorem Klasztorne. Nie ma potrzeby rozszerzania granicy sporządzenia planu miejscowego na tereny sąsiednie.

Dla terenu położonego na wschód od drogi gminnej (dz. nr 146/1) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zespołu Zabudowy Lotniskowej” w obrębie Morawy, w gminie Gardeja przyjęty uchwałą Nr XIX/110/ 96 Rady Gminy w Gardei, z dnia 3 lipca 1996 r.

- **Istniejący stan zagospodarowania terenu**

Przedmiotem analizy jest teren położony na wschód i zachód od drogi gminnej (dz. nr 146/1) obręb Morawy o powierzchni ok. 4,35 ha. Działki położone są w obszarze, który jest sukcesywnie urbanizowany, a wynika to z uwarunkowań dogodnych dla lokalizacji w tym rejonie gminy zabudowy lotniskowej (sąsiedztwo jeziora Klasztorne) oraz bliskiej odległości do miejscowości Morawy i Nowa Wioska. Kształt obszaru opracowania jest zbliżony do prostokąta o wymiarach 330 x 230 m. Teren posiada dostępność do drogi gminnej (działka nr 146/1) o szerokości od 9,0 do 12,0 m, która przebiega z północy na południe i przecina obszar opracowania na połowę. Teren obecnie jest częściowo zabudowany budynkami lotniskowymi i zagospodarowany. W obszarze opracowania znajduje się sieć wodociągowa i elektroenergetyczna oraz indywidualne systemy kanalizacyjne.

**Warunki wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja:**

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja zatwierdzone uchwałą nr XV/83/99 Rady Gminy Gardeja z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienione uchwałą Nr XXX/193/2005 Rady Gminy Gardeja z dnia 9 listopada 2005 r.
- Teren oznaczony jest na mapie jako tereny zabudowy lotniskowej całorocznej,
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – nie dotyczy,
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – teren inwestycji znajduje się w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – nie dotyczy,
- warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – teren inwestycji zlokalizowany jest nad jeziorem Klasztorne i w związku z tym należy przestrzegać odległości zabudowy od brzegu jeziora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- Korzystne położenie obszaru względem istniejących oraz planowanych sieci infrastruktury technicznej.

## **WARUNKI WYNIKAJĄCE Z TEKSTU STUDIUM:**

### **KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Obszar opracowania obejmuje tereny rozwoju turystyki i rekreacji. Koncepcja rozwoju funkcji turystycznej zakłada powstawanie i rozwój terenów związanych z szeroko pojętą turystyką i rekreacją na całym obszarze gminy. Szczególnie tym celom mają służyć: ośrodki wypoczynkowe, osiedla domów letniskowych, obiekty obsługi turystów, szlaki turystyczne, trasy turystyczne i ścieżki rowerowe, stadniny koni, boiska sportowe, place zabaw, plaże, miejsca do biwakowania, parki oraz predestynowane do tego celu wsie: Wandowo, Jaromierz, Czarne Dolne, Czarne Górne, Klasztorzek, Czarne Małe, Klecewo, Rozajny, Wraclawek, Gardeja, Rozajny Małe, Nowa Wioska.

Tereny rozwoju turystyki i rekreacji przeznaczone są pod zagospodarowanie sportowe, rekreacyjno-turystyczne (turystyka aktywna i pobytowa) oraz możliwość posadowienia zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej) lub tzw. drugiego domu.

Zaleca się lokalizowanie obiektów i obszarów usług sportu (w tym boiska) i rekreacji oraz innych usług związanych z funkcją podstawową, terenów zieleni i niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej. Należy ograniczyć wycinkę drzew poza niezbędne minimum, konieczne do posadowienia budynków. Dla terenów zabudowy letniskowej zabroniona jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska). Na terenie strefy wszelkie składowanie i wytwarzanie odpadów niebezpiecznych jest zabronione. Na terenach tych zakazuje się składowania, urządzeń i obiektów, stale niezwiązanych z gruntem, które mogłyby być wykorzystywane do celów noclegowych.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- 1) Na terenach rozwoju turystyki i rekreacji maksymalna liczba kondygnacji wynosi:
  - trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku dla zabudowy pensjonatowej i usługowej związanej z turystyką,
  - dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku, dla zabudowy letniskowej.
- 2) Przynajmniej 70% terenu każdej działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynnej.
- 3) Minimalna powierzchnia działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę letniskową wynosi 1000 m<sup>2</sup>.
- 4) Minimalna powierzchnia działek zakupionych na ten cel przed wejściem w życie zmiany studium wynosi 400 m<sup>2</sup>.

Na terenie Morawskiego oraz Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, w którym obowiązują warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu, a planowane zamierzenie inwestycyjne winno być zgodne z Uchwałą Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.04.2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r. Nr 80, poz. 1455). Zakaz ten nie dotyczy;

- obszarów zwartej zabudowy wsi,
- siedlisk rolniczych,
- obszarów pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani.

Zapisy te nie dotyczą terenów zabudowanych, zgodnie z planami miejscowymi i decyzjami o warunkach zabudowy, które obowiązywały przed uchwaleniem zmiany studium.

#### **5. ZGODNOŚĆ PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARDEJA**

Na podstawie art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Już na tym etapie powinno stwierdzić się czy planowane zagospodarowanie terenu określonego przez granice opracowania planu nie narusza ustaleń studium. Teren ten jest położony w obszarze oznaczonym w studium jako tereny zabudowy letniskowej całorocznej, tak więc planowana zabudowa letniskowa będzie zgodna z ustaleniami studium.

#### **6. OCENA ZASADNOŚCI I SKUTKÓW PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO.**

- Podział terenu oraz jego przyszła zabudowa o funkcji letniskowej nie wpłynie negatywnie na układ urbanistyczny miejscowości Morawy. Przyszła zabudowa raczej uzupełni ciąg istniejącej zabudowy o tożsamej funkcji – patrząc na mapę w kierunku na wschód i zachód od drogi gminnej.
- Podział działek, a co za tym idzie dogęszczenie zabudowy, zwiększy opłacalność realizacji inwestycji infrastrukturalnych (np. sieć wodociągowa, gazowa, utwardzenie nawierzchni drogowej itp.) ze względu na rozłożenie kosztów budowy infrastruktury na większą liczbę odbiorców. Skutki opracowania planu należy więc ocenić jako korzystne zarówno dla istniejących mieszkańców oraz przyszłych właścicieli nieruchomości. Wpływ podatków od nieruchomości zasili także budżet gminy.
- Uchwalenie planu miejscowego dla analizowanego obszaru może okazać się impulsem dla ustalania podobnych form zabudowy dla sąsiednich terenów. Należy zatem założyć, że w przyszłości również właściciele sąsiednich nieruchomości mogą zgłosić chęć opracowania planów miejscowych ustalających podobne wskaźniki zabudowy oraz podobne parametry wielkościowe dla zabudowy przyszłych działek budowlanych.
- Zabudowa letniskowa zawsze generuje pewne zanieczyszczenia związane zarówno z użytkowaniem budynków, jak i z dojazdem do nieruchomości. Jednakże nie jest to emisja szczególnie uciążliwa dla środowiska, jest ona raczej związana z koniecznością codziennego funkcjonowania w społeczności gminnej.

#### **7. MATERIAŁY GEODEZYJNE NIEZBĘDNE DO SPORZĄDZENIA PLANU.**

Projekt planu miejscowego zostanie wykonany na dostępnych w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym mapach zasadniczych, a w przypadku ich braku na mapach katastralnych (zgodnie z Art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w skali: 1:1000.

Ponadto dla potrzeb prac planistycznych niezbędne będą: mapa ewidencyjna gruntów w skali 1:5000 oraz wypis z ewidencji gruntów.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali

1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

**Projekt planu sporządzony będzie na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.**

#### **8. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.**

- Projekt planu miejscowego zostanie opracowany zgodnie z podjętą uchwałą Rady Gminy oraz zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
- Zakres projektu planu, problematyka, forma zapisów będzie zgodna z wymaganiami Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Do projektu planu miejscowego sporządzone zostaną wymagane przepisami odrębnymi następujące opracowania:

- Opracowanie ekofizjograficzne na podstawie art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.) oraz w par. 2 pkt. 1 lit. a rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. nr 155, poz. 1298) – stanowi ono podstawowy materiał wejściowy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze- zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).

Zakres i stopień szczegółowości prognozy zostanie uzgodniony z właściwymi organami, zgodnie z przepisami ustawy. Ponadto po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego należy przystąpić do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ). W ramach SOOŚ należy między innymi w ogólnodostępnych wykazach publikować dane o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie. Po podjęciu wnioskowanej uchwały pierwszą czynnością SOOŚ będzie umieszczenie odpowiedniej informacji w przewidzianej do tego celu karcie (formularzu). Kolejne czynności SOOŚ należy przeprowadzać odpowiednio do przebiegu procedury planistycznej.

- Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu - będąca podstawą do sporządzenia załącznika do uchwały określająca koszty realizacji infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy wraz z zasadami ich finansowania (problematyka i zakres zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. Nr 164, poz. 1587).



## 9. ZAŁĄCZNIKI

- Wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z granicami opracowania planu;
- Projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu wraz z załącznikiem graficznym oraz uzasadnieniem.

### **Opracowanie:**

*Projektant: mgr Artur Składanek;*

*Okres opracowania: sierpień 2015 r.*