

**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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała 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 wrysem 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 prześwitującej, 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 urządzeń 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 urządzeń do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, budowli i urządzeń 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - b) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) biura – minimum 2 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, jednaknie mniej niż 2 mp na 1 lokal biurowy,
  - d) usługi inne - minimum 2 mp na 100 m<sup>2</sup> 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, urządzania 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 m<sup>2</sup>.

## § 20.

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

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

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 m<sup>2</sup>.

## § 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 m<sup>2</sup>.

## § 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 m<sup>2</sup>.

### § 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.**

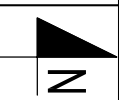
#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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**

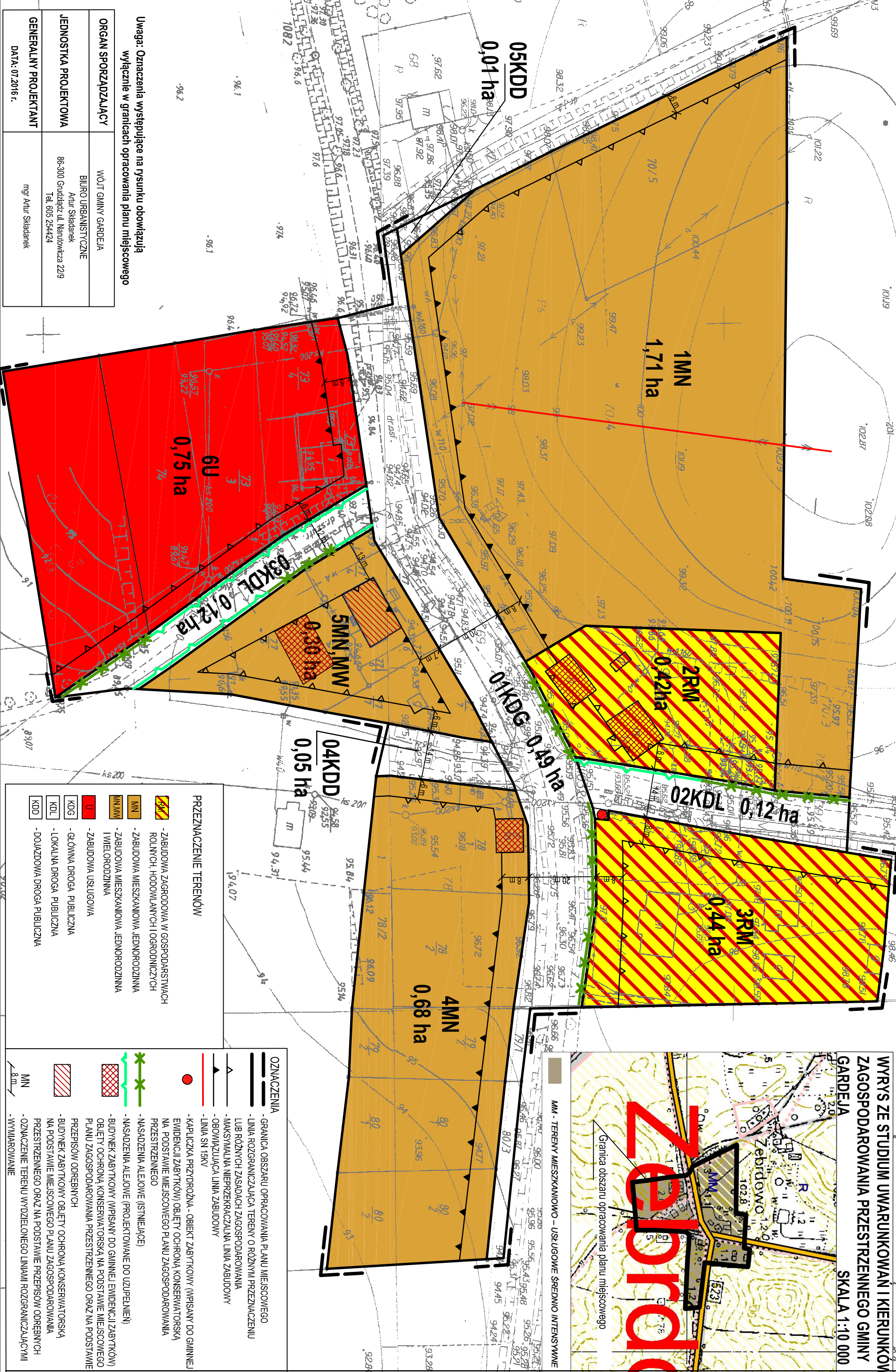
Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIV/15/2016  
 Rady Gminy Gardeja z dnia 26 października 2016 r.  
 Powierzchnia planu ok. 5,09 ha



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

0 1 cm - 10 m  
 25 50 m  
 SKALA 1:1000

WRYŚ Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
 GARDEJA  
 SKALA 1:10 000



**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I WIELORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- GŁÓWNA DROGA PUBLICZNA
- LOKALNA DROGA PUBLICZNA
- DOJAZDOWA DROGA PUBLICZNA
- KDD

**OZNACZENIA**

- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEMPERKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- LINIA SN 15KV
- KAPICZKA PRZYRODZNA - 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

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

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

**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



Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:  
*mgr Artur Składanek*

Asystent Projektanta:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr Joanna Nowak*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr Monika Bernacka-Klein*

Okres opracowania: lipiec 2016 r.

## Uzasadnienie

### **Do projektu 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.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) miejscowy plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu wójt rozpoczął na podstawie uchwały Nr VII/24/2015 Rady Gminy Gardeja z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar centralnej części wsi Zebrdowo, gmina Gardeja.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 353 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 Ustawy 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 sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w miejscowym planie 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. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej gminy.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",

b) wyznaczenie linii zabudowy uwzględniając przepisy odrębne w stosunku do terenów dróg publicznych oraz biorąc pod uwagę ład przestrzenny istniejącej i przyszłej zabudowy;

c) określanie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe - wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania planu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - w granicach opracowania planu nie występują grunty leśne, natomiast na cele nierolnicze przeznaczone zostały grunty rolne kl. III o powierzchni 1,7121 ha, dla których uzyskano zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – 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. Ponadto obejmuje się ochroną dodatkowo dwa obiekty na podstawie niniejszego planu miejscowego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w ustaleniach planu dla funkcji usługowej wprowadzono nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej do granic lokalu (lokali) lub granic działki, w których lub na której jest ona prowadzona. Usługi, które mogą zostać wprowadzone na tym terenie to: biura, gastronomia, rozrywka, 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. Projektowana zabudowa zostanie realizowana wg indywidualnych potrzeb w zgodzie z przepisami odrębnymi, w tym również w przypadku świadczenia usług z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa. W obszarze tym zlokalizowane są głównie budynki mieszkalne, budynki mieszkalne z usługami, które korespondują w zakresie funkcji oraz gabarytów z planowaną zabudową zgodnie z parametrami określonymi na podstawie niniejszego planu.

7) Prawo własności - zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania stanowią własność osób fizycznych.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa - na obszarze opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego - w planie miejscowym uwzględnione zostały wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące przeznaczenia terenu pod konkretną funkcję.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w ustaleniach planu miejscowego nie wprowadzono żadnych ograniczeń w stosunku do lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

a) opublikowano w dniu 24 kwietnia 2015 r., ogłoszenie w prasie miejscowej „Kurier Powiatu Kwidzińskiego” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia,

b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia 2016 r., do 30 sierpnia 2016 r., obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP) a ogłoszenie zostało opublikowane w prasie „Kurier Powiatu Kwidzińskiego ” w dniu 29 lipca 2016 roku; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 26 sierpnia 2016 r.; w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz w terminie co najmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona jest jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę; obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu obsługi wodociągów gminnych - istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgody w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja”. Na obszarze objętym opracowaniem została dopuszczona zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zagrodowej i usługowej zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami, na podstawie których podjęto uchwałę intencyjną biorąc pod uwagę predyspozycje fizjograficzne terenu.

3. Przy ustalaniu parametrów dla nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania

transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy istniejącej drodze publicznej tj. drodze wojewódzkiej nr 523 oraz drodze powiatowej nr 3233G, zostały także wyznaczone w jego granicach drogi gminne – dojazdowe, z których możliwa jest dostępność komunikacyjna;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - na obszarze objętym opracowaniem zabudowa lokalizowana jest przy istniejącej drodze publicznej tj. drodze wojewódzkiej, obszar ten obsługiwany jest przez transport publiczny;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ruch pieszy i rowerowy zostanie zapewniony poprzez realizację chodników i ścieżek rowerowych w pasach drogowych dróg publicznych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - obszar objęty opracowaniem przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej o zabudowę mieszkaniową oraz usługową; obszar ten przygotowany jest do zabudowy, zaplanowano zabudowę na terenach jeszcze niezagospodarowanych; teren wyposażony jest w istniejącą oraz planowaną sieć powiązań komunikacyjnych oraz w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną oraz urządzenia telekomunikacyjne.

4. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gardeja - analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gardeja, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Gardeja i przyjęta Uchwałą Nr XXV/145/2013 przez Radę Gminy w Gardei, w dniu 27 marca 2013 r., w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja i planów miejscowych. Opracowany plan miejscowy jest zgodny z ww. analizą.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Edward Cykał**