

**UCHWAŁA NR XXIV/116/2016
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 26 października 2016 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego w części obręb geodezyjny Gardeja, 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.) w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) **Rada Gminy Gardeja uchwala**, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego w części obręb geodezyjny Gardeja, gmina Gardeja.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

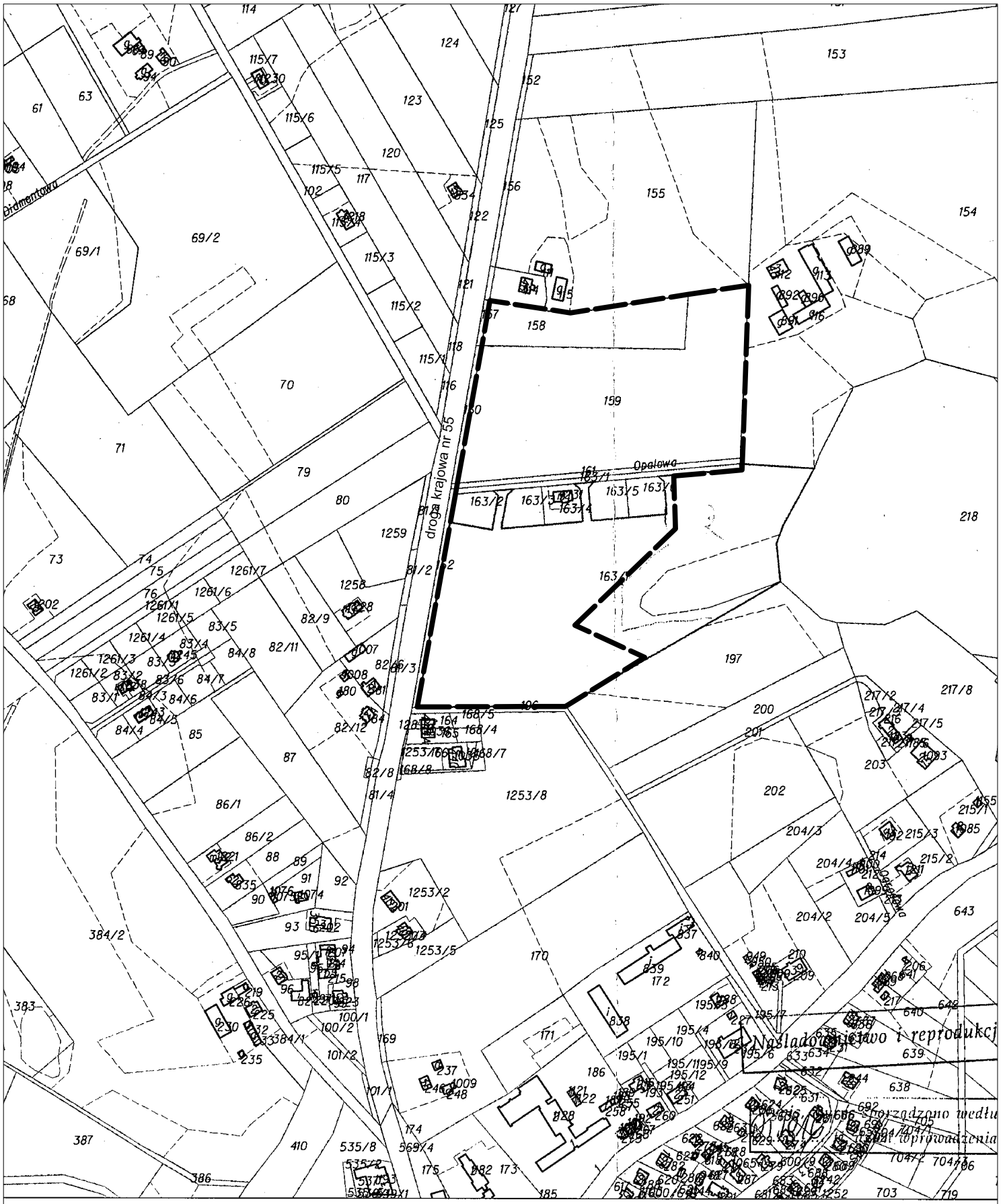
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.


§ 5.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Edward Cykał



 GRANICE OPRACOWANIA
 PLANU MIEJSCOWEGO

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO W CZĘŚCI OBRĘB GEODEZYJNY GARDEJA, GMINA GARDEJA.

Miejscowym planem objęto obszar północnej części miejscowości Gardeja nad Jeziorem Kamień, 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.605254424.*

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 2016 roku poz. 778 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 miejscowego planu;
- 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 o wykazania zainteresowanym stronom uwarunkowań formalnych i faktycznych uzyskania pożądanego efektu docelowego jakim jest uchwalenie miejscowego planu.

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 2016 roku poz. 778 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 miejscowego planu ustalono w oparciu o wniosek inwestora, czyli o granice działek geodezyjnych położonych na południe i północ od drogi gminnej – ul. Opalowa (dz. nr 161 i 163/1) oraz na północ od drogi gminnej – ul. Modrzewiowa (dz. nr 196) obejmujące obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Nie ma potrzeby rozszerzania granicy sporządzenia planu miejscowego na tereny sąsiednie.

- **Istniejący stan zagospodarowania terenu**

Przedmiotem analizy jest teren położony na północ od centrum miasta Gardeja oraz na zachód od jeziora Kamień. Działki położone są w obszarze, który jest sukcesywnie urbanizowany, a wynika to z uwarunkowań dogodnych dla lokalizacji w tym rejonie gminy zabudowy mieszkaniowej (bliska odległość od centrum miasta Gardeja) oraz bliskiej odległości do miejscowości Otłowiec). Kształt obszaru opracowania jest nieregularny. Teren posiada dostępność do drogi gminnej - ul. Opalowa (działki nr 161 i 163/1), drogi gminnej – ul. Modrzewiowa (dz. nr 196) oraz drogi krajowej nr 55 – ul. Kwidzyńska (dz. nr 128). Teren obecnie jest w większej części niezabudowany i niezagospodarowany. 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 w Gardeji z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienione uchwałą Nr XXX/193/2005 Rady Gminy w Gardeji z dnia 09 listopada 2005 roku.
Analiza została oparta na ustaleniach i warunkach wynikających z nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, które zostanie uchwalone w listopadzie 2016 roku.
- Teren oznaczony jest na mapie jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – nie dotyczy,
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy,
- Warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – nie dotyczy,
- warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – nie dotyczy,
- 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Koncepcja rozwoju funkcji mieszkaniowej zakłada powstawanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze gminy.

Dla nowej zabudowy sytuowanej w obrębie układów przestrzennych wsi wskazane jest zachowanie skali i charakteru zabudowy, nawiązujące do tradycyjnych form – w tym stosowanie dachów dwuspadowych jako jednego z charakterystycznych elementów zabudowy w krajobrazie gminy. W obszarach o zachowanej tradycyjnej zabudowie nie należy stosować materiałów budowlanych obcych regionalnej tradycji budowlanej. Nie stosować agresywnej kolorystyki – nie przynależnej regionalnej tradycji budowlanej.

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

- 1) Maksymalna liczba kondygnacji dla:
 - zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – do dwóch (wyjątkowo trzech) kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze.
- 2) Przynajmniej 35% terenu każdej nowo wydzielanej działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynnej.
- 3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi 600-800 m².

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 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tak więc planowana zabudowa mieszkaniowa będzie zgodna z ustaleniami studium.

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

- Podział terenu oraz jego przyszła zabudowa o funkcji mieszkaniowej nie wpłynie negatywnie na układ urbanistyczny miejscowości Gardeja. Przyszła zabudowa raczej uzupełni ciąg istniejącej zabudowy o tożsamej funkcji – patrząc na mapę w kierunku na południowym i zachodnim.
- 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 mieszkaniowa 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 miejscowego planu 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 miejscowego planu 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 miejscowego planu 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 2016 r. poz. 672 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 2016 r. poz. 353 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 miejscowego planu 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

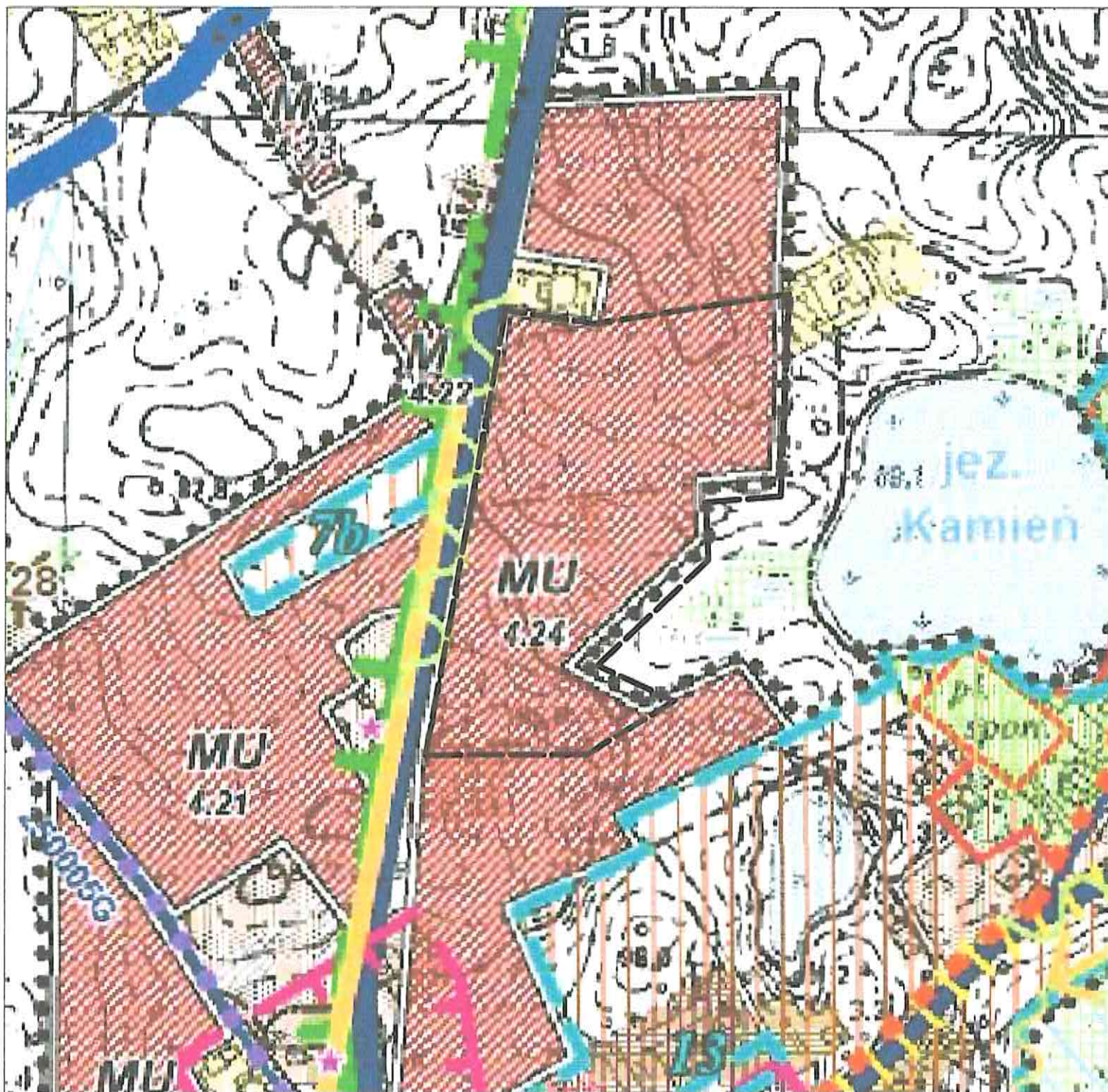
- Wrys z rejestru gruntów;
- Wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z granicami opracowania planu;
- Projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu wraz z załącznikiem graficznym oraz uzasadnieniem.

Opracowanie:

Projektant: mgr Artur Składanek,

Okres opracowania: październik 2016 r.

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Gardeja



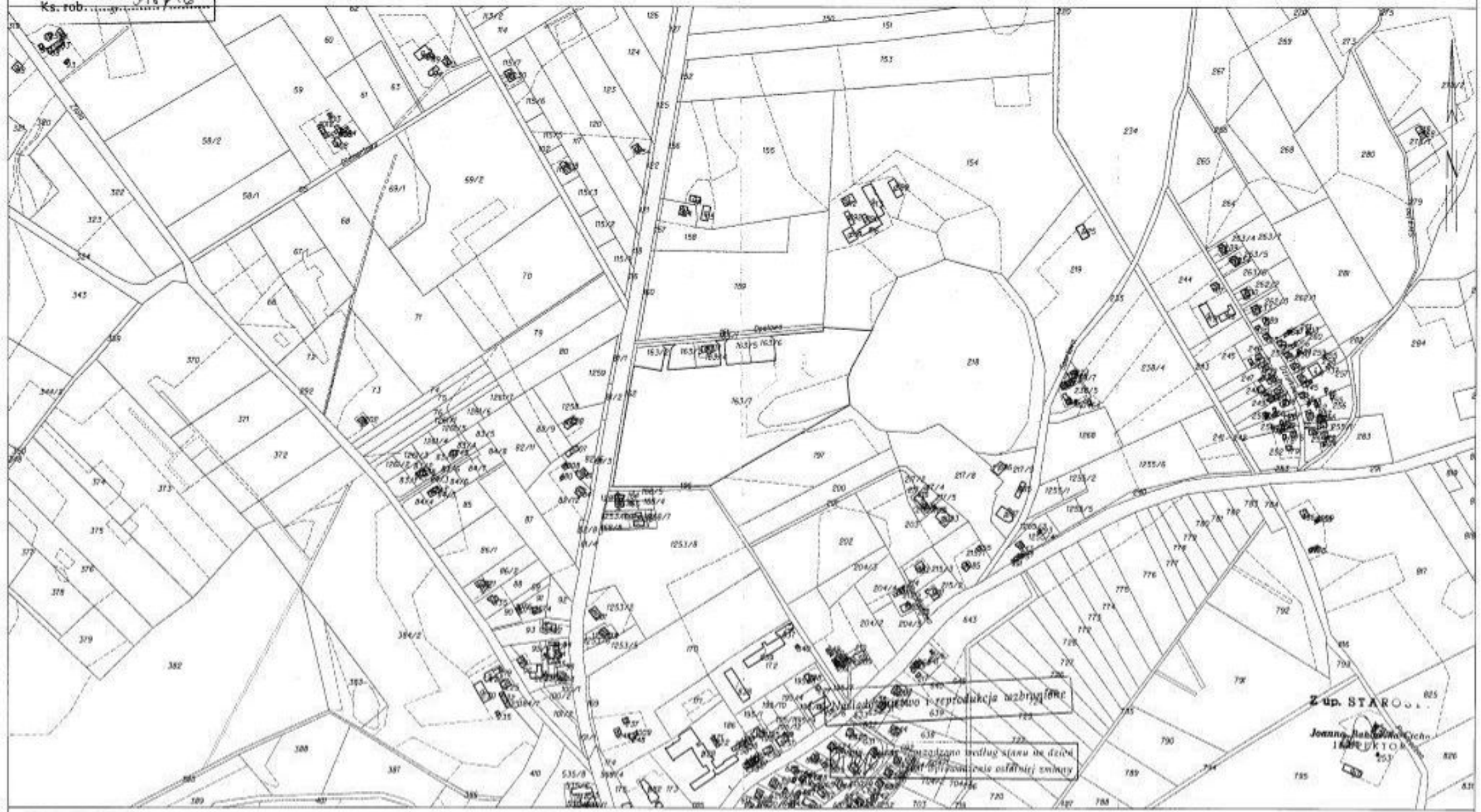
MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
obr. Gardeja 0004: dz. 163/7

SKALA 1:5000

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

STAROSTA KWIDZIŃSKI

Ks. rob. 488516



Wzrost i reprodukcja wzbudzone

zgodnie według stanu do dnia
10.12.2016 r. w sprawie ostatniej zmiany

Z up. STAROSTA
JONASZ HANUSZAK
KADRYTÓW

Uzasadnienie

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały.

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

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest przy drodze krajowej nr 55, przy Jeziorze Kamień, zajmuje on powierzchnię ok. 8,8 ha. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja obszar ten jest przeznaczony pod funkcję MU, czyli tereny mieszkaniowo-usługowe.

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.

Powzięta uchwała stanowi zatem wyraz woli rady gminy względem kształtowania przestrzeni na terenie gminy.