

**UCHWAŁA NR XXXV/190/2017
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 29 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja przyjętego uchwałą Rady Gminy Gardeja nr XXV/127/2016 z dnia 30 listopada 2016 r., **Rada Gminy Gardeja uchwala**, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący w części obręb geodezyjny Gardeja, gmina Gardeja, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą 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.

2. Głównym celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 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.

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) pas zieleni izolacyjnej;
 - e) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - f) przeznaczenie terenów.
- 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.

Ilekróć 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 w szczególności: wykuszy, balkonów, ganków, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 2) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;
- 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) 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;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 7) 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;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 11) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;

- 12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni (zimozielonej - całorocznej) w tym zieleni wysokiej i średniowysokiej złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 13) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu;
- 14) zieleni średniowysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność o wysokości od 1,0 m do 5,0 m od poziomu terenu.

§ 5.

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

§ 6.

1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 7,62 ha.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - 3) KDD – teren drogi dojazdowej – publicznej;
 - 4) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych;
- 2) dla terenów MN należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów MN/U, należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy realizacji ustaleń planu potrzebę zapewnienia ewentualnej ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

- c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 5) w terenach 1MN/U i 2MN/U nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości 3,0 m od strony drogi krajowej nr 55 w celu zminimalizowania oddziaływania hałasu.

§ 9.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu - ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej.

§ 11.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – określono w rozdziale 2, w przepisach szczegółowych.

§ 13.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) możliwość scalania i dokonywania podziałów istniejących nieruchomości w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic,
 - c) regulacji pasów drogowych;
- 2) możliwość utworzenia nowej drogi bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności do działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki bez określania minimalnych wielkości wydzielanych działek budowlanych;
- 4) parametry dla działek, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki - 24,0 m, za wyjątkiem końcowych działek posiadających dostępność komunikacyjną z drogi zakończonej ślepo,
 - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°;
- 5) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 15.

W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w pasie technologicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości 6,5 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się skablowanie lub demontaż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 16.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi publicznej, tj. drogi gminnej (teren 01KDD) poprzez drogi wewnętrzne (02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW i 06KDW) oznaczone odpowiednio na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) realizację inwestycji niedrogowej wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowaną wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji;
- 4) wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy w przypadku realizacji do 30% funkcji usługowej, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 7) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek ustalona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną;

- 9) zaopatrzenie w wodę:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej,
 - b) nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków:
- a) do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią wewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
 - b) dopuszcza się instalację z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 13) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych rozumiane jako rozwiązania wykorzystujące nośniki energii niskoemisyjnej gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 55;
- 16) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 17) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

§ 18.

W zakresie stawki procentowej, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego planem stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

- 2) dla nieruchomości gminnych oraz nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego ustalenie zawarte w pkt 1 nie ma zastosowania.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 19.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.**
2. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,07,
 - maksymalną – 0,35;
 - 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 30%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
 - 5) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość – do 9,0 m,
 - b) poziom posadowienia parteru od 0,6 m do 1,0 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - d) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰;
 - 6) parametry i wskaźniki dla budynku gospodarczego lub garażowego:
 - a) wysokość nie większa niż 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰;
 - d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - 7) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) **1MN** - z terenu 01KDD i 02KDW,
 - b) **2MN** - z terenu 01KDD i 02KDW,
 - c) **3MN** - z terenu 01KDD, 03KDW, 04KDW i 05KDW,
 - d) **4MN** - z terenu 01KDD, 04KDW i 06KDW,
 - e) **5MN** - z terenu 04KDW i 05KDW.
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000,0 m².

§ 20.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MN/U** i **2MN/U**.

2. Przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa.

3. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako budynki samodzielne lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobny budynek w granicach działki budowlanej.

4. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, można ją realizować jako zabudowę usługową w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym do 40% powierzchni użytkowej budynku oraz do 40% powierzchni terenu przeznaczonych pod funkcję usługową.

5. Na działce dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub budynku garażowego.

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

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:

2) intensywność zabudowy:

- minimalną – 0,05,

- maksymalną – 0,4;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 45%;

4) parametry dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

a) wysokość nie większa niż 10,0 m,

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

c) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°;

d) usytuowanie głównej kalenicy budynków równoległe do drogi krajowej nr 55;

5) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:

a) wysokość nie większa niż 5,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,

c) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°,

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) zakaz lokalizacji budynków o elewacji z blachy;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 30%;

7) nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m od strony drogi krajowej nr 55;

8) dostępność komunikacyjną:

a) dla terenu **1MN/U** - z terenu 01KDD i 02KDW,

b) dla terenu **2MN/U** - z terenu 01KDD, 03KDW i 05KDW,

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000,0 m².

§ 21.

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDD**.
2. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej – publicznej.
3. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) pas drogi szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 22.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW i 06KDW**.
2. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
3. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenów 02KDW, 03KDW, 04KDW i 06KDW wynosi 8,0 m;
 - 2) szerokość poszerzenia pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu 05KDW wynosi od 4,0 m do 5,0 m;
 - 3) dopuszczenie drogi wewnętrznej w formie pieszo-jezdni, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

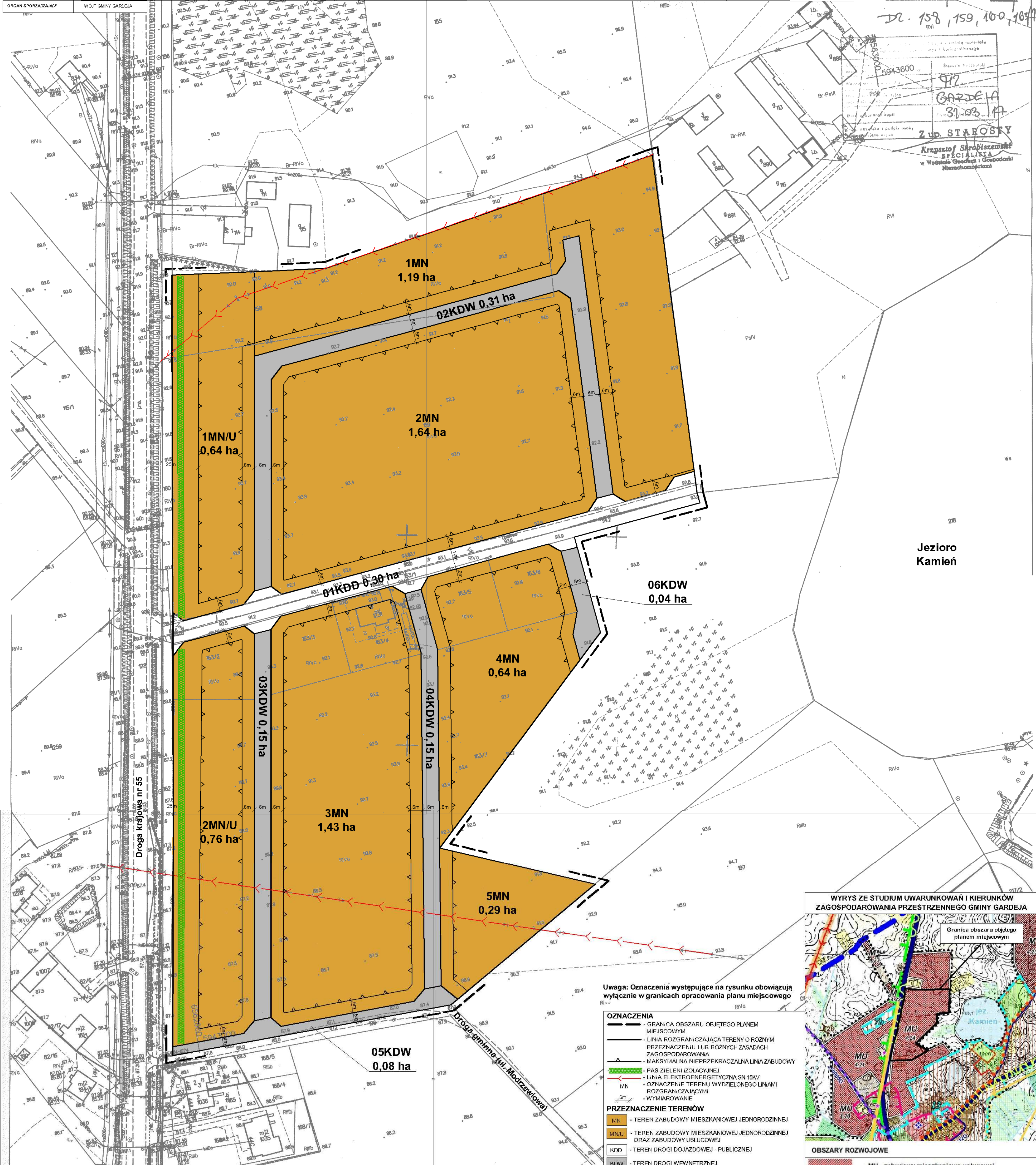
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 23.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy.

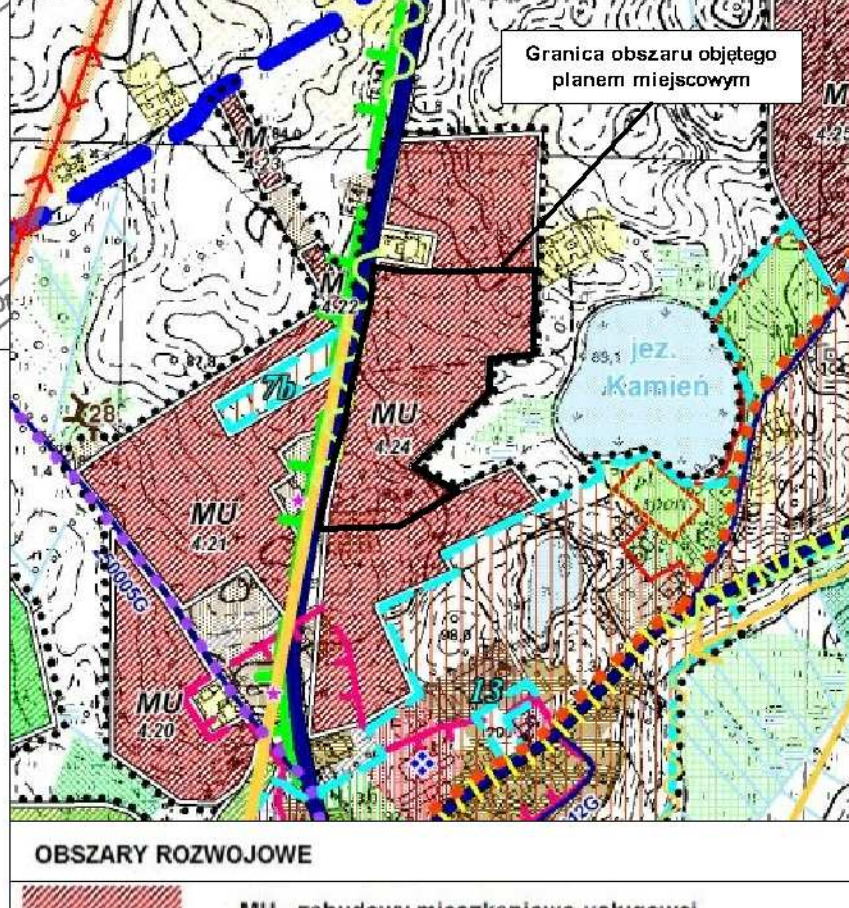
Przewodniczący Rady
Gminy

Edward Cykał



Jeziro Kamień

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARDEJA**



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

- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15KV
 - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - WYMIAROWANIE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ - PUBLICZNEJ
 - KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OBSZARY ROZWOJOWE**
- MU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXV/190/2017
Rady Gminy Gardeja
z dnia 29 listopada 2017 r.

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

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego w części obręb geodezyjny Gardeja, gmina Gardeja

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu - wyłożenie miało miejsce w dniach od 28 sierpnia 2017 r. do 19 września 2017 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zorganizowana w dniu 18 września 2017 r. Termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, upłynął dnia 4 października 2017 r. W wyznaczonym terminie do ustaleń projektu planu miejscowego nie wpłynęła jakakolwiek uwaga.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Edward Cykał

**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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) zadania własne gminy.

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej na obszarze opracowania planu miejscowego, zostały określone w jego ustaleniach. Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, polegające na poszerzeniu drogi publicznej (ul. Opalowa) oraz budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Gmina poniesie głównie koszty związane z realizacją sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz komunikacji drogowej (wykup terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi gminnej – ul. Opalowa).

I. Opis sposobu realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz komunikacji drogowej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Edward Cykał

UZASADNIENIE

Do projektu 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) plan miejscowy 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 Gminy rozpoczął na podstawie uchwały 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.

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1405), 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 planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja przyjętego uchwałą Rady Gminy Gardeja nr XXV/127/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. 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, poprzez:

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

- b) wyznaczenie linii zabudowy uwzględniających 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 istniejącą i 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 rolne lub leśne, wymagające przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.
 - 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – w granicach obszaru opracowania planu nie znajdują się obiekty zabytkowe, które wymagałyby objęcia ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego, co do których istnieje obowiązek stosowania się do przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację budynków mieszkalnych oraz dopuszcza się realizację w nich do 30% funkcji usługowej, w zabudowie usługowej dopuszcza się lokalizację budynków usługowych.
 - b) w granicach planu brak jest terenów publicznych, dla których należy zapewnić rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, natomiast 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 i sąsiednia zabudowa; w obszarze objętym planem zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w sąsiedztwie zlokalizowana jest w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa, 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 poza drogą gminną (ul. Opalowa) nie stanowią własność gminy i należą do 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 - na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, teren drogi publicznej (ul. Opalowa wraz z poszerzeniem) i teren dróg wewnętrznych (w tym poszerzenie drogi gminnej wewnętrznej – ul. Modrzewiowa) .
 - 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 9 grudnia 2016 r., ogłoszenie w prasie miejscowej „Kurier Powiatu Kwidzyńskiego” 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 28 sierpnia 2017 r. do 19 września 2017 r., obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a ogłoszenie zostało opublikowane w prasie „Kurier Powiatu Kwidzyńskiego” w dniu 18 sierpnia 2017 r.; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 18 września 2017 r. o godz. 12.00; 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 zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja”. Na obszarze objętym opracowaniem została dopuszczona zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, 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 krajowej nr 55 poprzez ul. Opalową i projektowane drogi wewnętrzne, 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 planu zabudowa lokalizowana jest przy istniejącej drodze publicznej tj. drodze krajowej nr 55 prowadzącej z Kwidzyna do Grudziądza, które obsługiwane są przez transport publiczny;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ruch pieszy i rowerowy zostanie zapewniony w pasie drogi publicznej (ul. Opalowa);
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - obszar objęty opracowaniem przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; obszar ten przygotowany jest do zabudowy, zaplanowano zabudowę na terenach częściowo zagospodarowanych, stanowiących własność osób fizycznych; teren wyposażony jest w istniejącą oraz planowaną sieć powiązań komunikacyjnych oraz w sieci: wodociągową, 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 i przyjęta Uchwałą Nr XXV/145/2013 przez Radę Gminy 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