

**UCHWAŁA NR XXXV/191/2017
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 29 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 22/7 i 23/66 oraz część działki nr 22/2, obręb geodezyjny Jaromierz 0005, 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 działki nr 22/7 i 23/66 oraz część działki nr 22/2, obręb geodezyjny Jaromierz 0005, gmina Gardeja, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Gardeja z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 22/7 i 23/66 oraz część działki nr 22/2, obręb geodezyjny Jaromierz 0005, gmina Gardeja.

2. Głównym celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej.

§ 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 obowiązujące:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - e) przeznaczenie terenu.
- 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.

§ 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 łącznie obszar o powierzchni ok. 0,19 ha.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 2) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągowej;
 - 3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej 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 planem położony jest w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w odległości mniejszej niż 100,0 m od linii brzegowej jeziora Kucki i związku z tym występuje konieczność przestrzegania zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) dopuszczenie w pasie o szerokości 100,0 m od linii brzegu naturalnego zbiornika wodnego (Jeziora Kucki) lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 2 wynika z uprawnień nabytych na podstawie ustaleń zawartych w obowiązującym planie miejscowym, o którym mowa w par. 22 ust. 1;
- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych nr 210 – Zbiornik Iławski;
- 5) 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;

6) dla terenów ML należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 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 brak występowania obszarów 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 - 10,0 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dopuszczenie w pasie o szerokości 100,0 m od linii brzegu naturalnego zbiornika wodnego (Jeziora Kucki) lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 1 wynika z uprawnień nabytych na podstawie ustaleń zawartych w obowiązującym planie miejscowym, o którym mowa w par. 22 ust. 1.

§ 16.

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

- 1) dostępność komunikacyjną dla obszaru objętego planem z terenu istniejących dróg – gminnych (ul. Spacerowa, Brzozowa i Cichy Kącik), graniczących z obszarami objętymi planem miejscowym;
- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla zabudowy rekreacji indywidualnej - minimum 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych określono dla obiektów nowoplanowanych;
- 4) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie wystąpiła potrzeba określania;
- 5) obsługę techniczną obszaru objętego planem poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 6) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek ustalona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną;
- 8) 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;
- 9) odprowadzenie ścieków:
 - a) do bezodpływowych zbiorników wybieralnych,
 - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
 - b) dopuszcza się instalację z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;

- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią wewnętrzną niskiego napięcia i siecią zewnętrzną niskiego napięcia,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą - 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;
- 13) 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;
- 14) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 15) 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 ustala się:

- 1) dla terenu 1ML – dopuszcza się realizację jego zagospodarowania wyłącznie po zlikwidowaniu istniejącej studni do poboru wody wraz z terenem ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, zgodnie z wytycznymi i procedurą wynikającą z przepisów odrębnych;
- 2) dla pozostałych 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 dla całego obszaru objętego planem stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, ze względu na to, że grunty te należą w całości do gminy Gardeja.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 19.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem: 1ML i 2ML.
2. Przeznaczenie – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.
3. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: budynku rekreacji indywidualnej oraz budynku garażowego albo 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:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 3) parametry i wskaźniki dla budynku rekreacji indywidualnej:
 - a) wysokość – do 8,5 m,
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 20⁰- 45⁰;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku gospodarczego lub garażowego:
 - a) wysokość nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰.
- 5) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 30%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - **1ML** – z terenu istniejącej drogi – gminnej (ul. Brzozowa), graniczącej z obszarem opracowania planu miejscowego,
 - **2ML** – z istniejących dróg – gminnych (ul. Spacerowa i ul. Cichy Kącik), graniczących z obszarem opracowania planu miejscowego.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400,0 m².

§ 20.

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3W.
2. Przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – wodociągowej.
3. W zakresie zasad ochrony i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegająca wzdłuż wschodniej ściany istniejącego budynku – nie wyznaczona na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna 0,8;
- 3) parametry i wskaźniki dla budynku:
 - a) maksymalna wysokość – do 5,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej minimum 10%;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 80%;

7) dostępność komunikacyjną – z istniejącej drogi – gminnej (ul. Cichy Kącik), graniczącej z obszarem opracowania planu miejscowego.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) poszerzenie drogi – trójkąt widoczności o wymiarach 7,0 m x 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22.

1. Traci moc Uchwała Nr XI/65/2007 Rady Gminy w Gardej z dnia 24 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Jaromierz gmina Gardeja (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2007 r. Nr 26 poz. 787) w części objętej niniejszym planem miejscowym.

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.

Przewodniczący Rady
Gminy

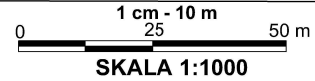
Edward Cykał

1728-1123/2015

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXV/191/2017 Rady Gminy Gardeja z dnia 29 listopada 2017 r. Powierzchnia planu ok. 0,19 ha



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 22/7 I 23/66 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 22/2, OBRĘB GEODEZYJNY JAROMIERZ 0005, GMINA GARDEJA



ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY GARDEJA



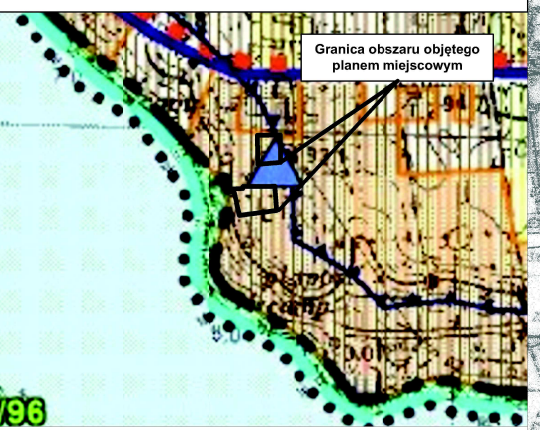
KOTA MAPY ZASADNICZEJ
skala 1: 1000
Obiekt JAROMIERZ, s. alca. 9680/16

Imię i nazwisko	918
Numer telefonu	335.442.061
Data	10.11.16

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

- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBEJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - STREFA 100 M OD BRZEGU JEZIORA KUCKI
 - ML - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - 6m - WYMIAROWANIE
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- ML - TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 - W - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ
 - KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARDEJA



- LEGENDA:**
- tereny zabudowy letniskowej, rekreacyjnej
 - ujęcia wody
 - teren pod zabudowę letniskową, rekreacyjną
 - granica strefy 100m wolnej od zabudowy w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - granica planu miejscowego - numeracja wg opisu w tabeli

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXV/191/2017
Rady Gminy Gardeja
z 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 działki nr 22/7 i 23/66 oraz część działki nr 22/2, obręb Jaromierz 0005, 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

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXV/191/2017
Rady Gminy Gardeja
z dnia 29 listopada 2017 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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

UZASADNIENIE

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 22/7 i 23/66 oraz część działki nr 22/2, obręb Jaromierz.

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 XXI/101/2016 Rady Gminy Gardeja z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 22/7 i 23/66 oraz część działki nr 22/2, obręb geodezyjny Jaromierz 0005, 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 ustalone 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 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 – 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.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w sąsiedztwie zlokalizowana jest w szczególności zabudowa rekreacji indywidualnej i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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 gminy.
- 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 rekreacji indywidualnej, teren infrastruktury technicznej i teren drogi wewnętrznej (poszerzenie drogi).
- 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 23 września 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 rekreacji indywidualnej, 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 istniejących drogach publicznych tj. drogach gminnych (ulica Brzozowa, ulica Spacerowa i ulica Cichy Kącik), 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 istniejących drogach publicznych tj. drogach gminnych, które łączą się bezpośrednio z drogą powiatową nr 3231G, prowadzącej do miejscowości Wandowo i Trumieje, które to miejscowości są obsługiwane przez transport publiczny;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych

i rowerzystów - ruch pieszy i rowerowy zostanie zapewniony w pasach drogowych dróg publicznych;

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - obszar objęty opracowaniem przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej; obszar ten przygotowany jest do zabudowy, zaplanowano zabudowę na terenach jeszcze niezagospodarowanych, stanowiących własność gminy; 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