

**UCHWAŁA NR XIV/79/2019
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 23 października 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 zmiana: poz. 1309 i poz. 1696 z 2019 r.) w związku z art. 14 ust. 1 i 4 oraz art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zmiana: poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716 i poz. 1696 z 2019 r.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja.

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

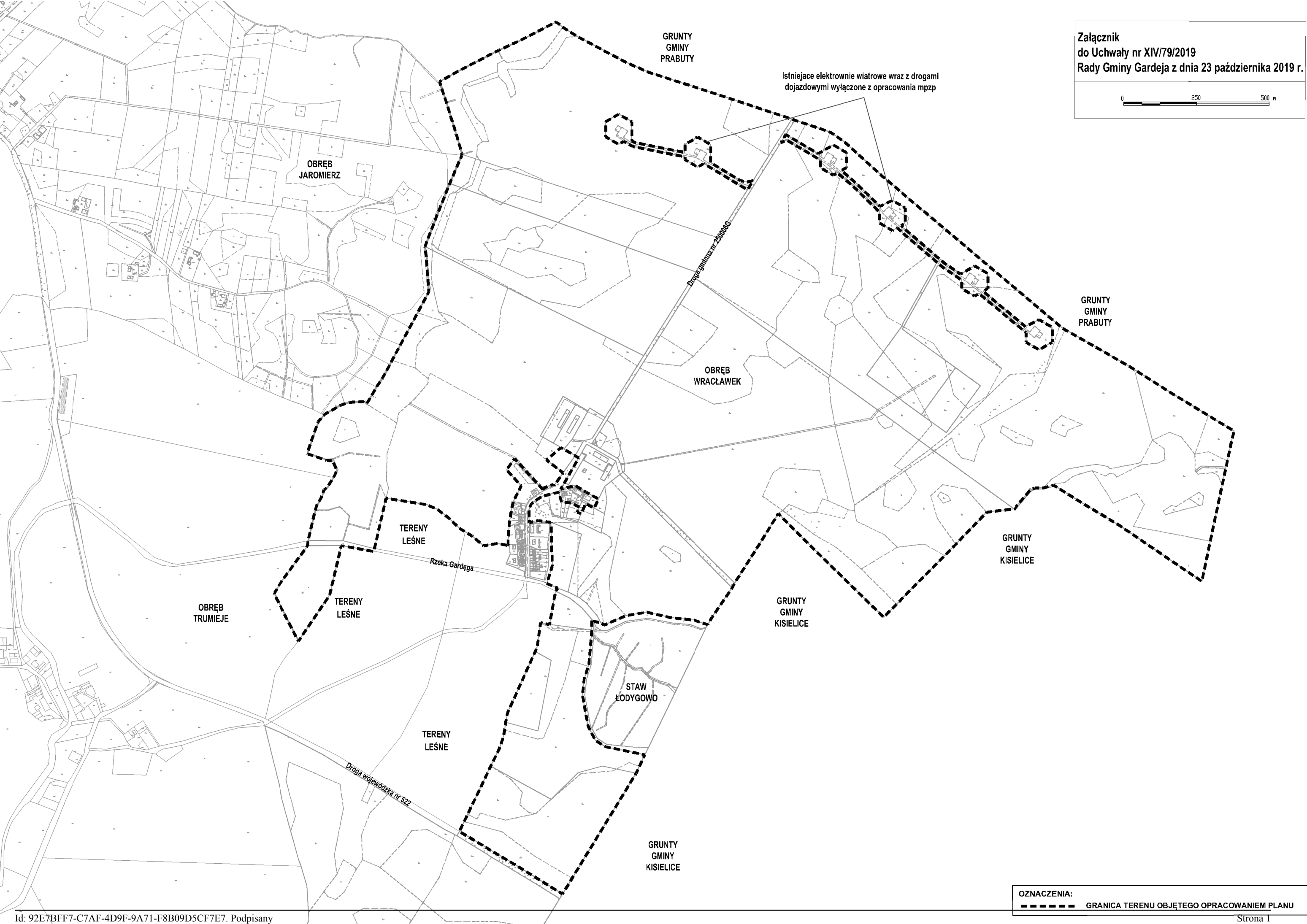
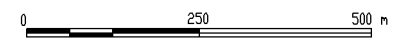
§ 3. Opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dla części terenów, o których mowa w §1.

§ 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.

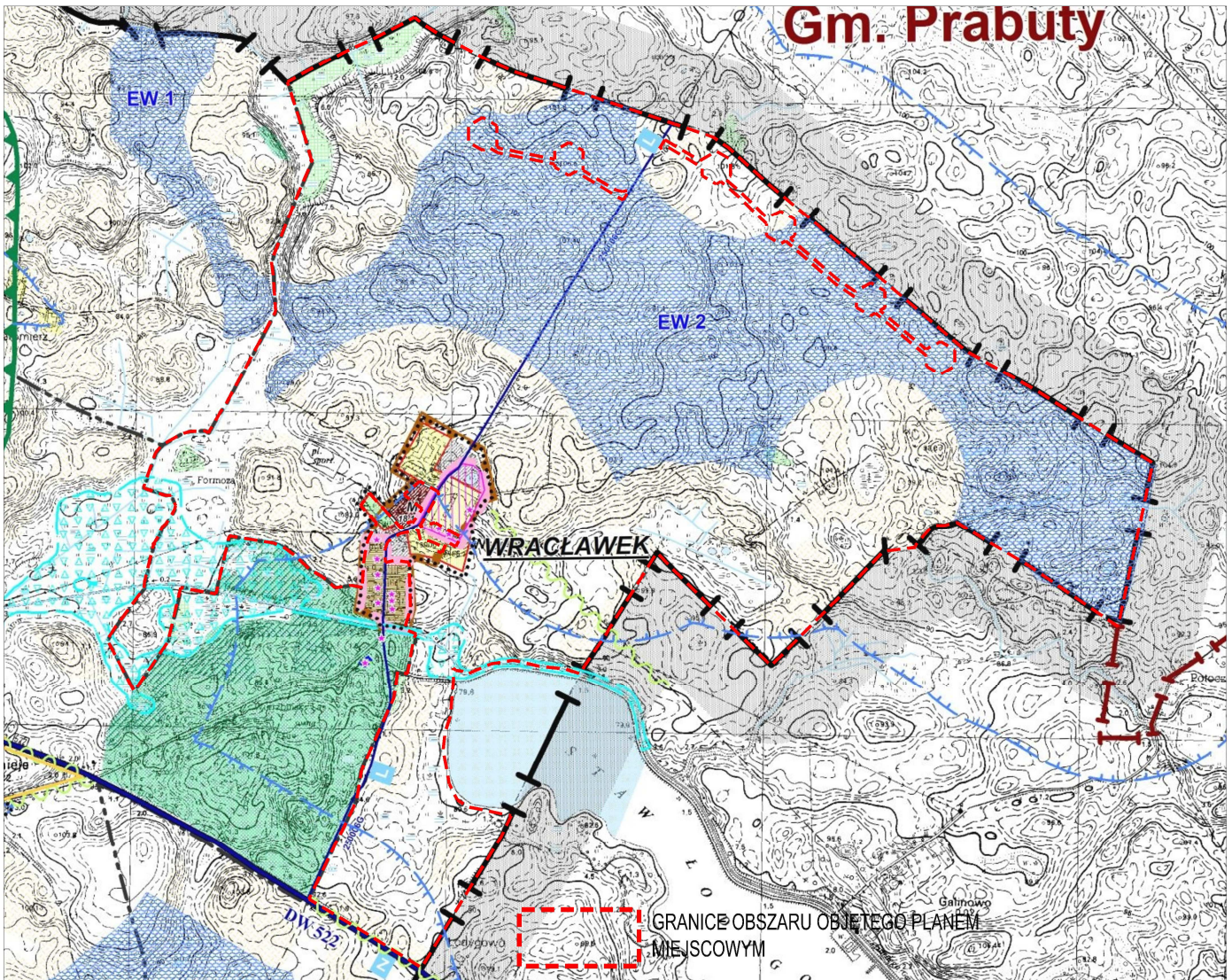
Przewodniczący Rady
Gminy

Zbigniew Duszyński






















OZNACZENIA:
- - - - - GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARDEJA SKALA 1:10 000



OZNACZENIA

-  granica gminy Gardeja/ granica opracowania Studium
-  granica gmin sąsiednich
-  granica obrębów geodezyjnych
-  tereny rolnicze z dopuszczeniem siedlisk
-  tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i leśnych
-  - drogi gminne publiczne
-  obszary docelowego zainwestowania
-  tereny do uzupełnienia, kontynuacja zabudowy
-  nowe tereny inwestycyjne o dominującej funkcji, przeznaczeniu:
 - M - zabudowy mieszkaniowej
 - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW, w tym:
 - lokalizacji elektrowni wiatrowych
-  granica obszarów stref ochronnych lokalizacji elektrowni wiatrowych
-  rejony o najlepszych warunkach agroekologicznych
-  obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone w Studium ochrony przeciwpowodziowej
-  obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków
-  historyczne zespoły zabudowy figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków
-  obszary do przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji (patrz opis w tekście)
-  zadrzewienia
-  wody stojące, rzeki, ciekły wodne
-  wybrane aleje i szpalery drzew - cenne krajobrazowo
-  wsie o waroścowych układach ruralistycznych - zasięg historyczny pokazano na planszy uwarunkowania

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja
przyjęte uchwałą nr XXVI/127/2016 Rady Gminy Gardeja z dnia 30 listopada 2016 r.**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH
W OBRĘBIE WRACŁAWEK, GMINA GARDEJA**

WRZESIEŃ 2019 R.

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. Al. Stycznia 8/1, 86-300 Grudziądz, tel. 605254424.

Podstawa opracowania:

- Zlecenie wnioskodawcy.
- Wymóg art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 roku poz. 1945 z późn. zm.)

2. ZAKRES OPRACOWANIA:

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

3. CEL OPRACOWANIA ANALIZY:

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

4. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU:

- **Uwarunkowania formalno-prawne:**
Wymóg opracowania analizy określa art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 roku poz. 1945 z późn. zm.).
„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.
- **Proponowane granice i obszary do sporządzenia planu miejscowego**
Granice opracowania planu miejscowego ustalono w oparciu o wniosek, czyli o teren obrębu Wraclawek z wyłączeniem:

- a) części układu ruralistycznego zabudowy wsi Wraclawek,
- b) terenu na południe od drogi wojewódzkiej nr 522 wraz z pasem drogi,
- c) fragmentu Stawu Łodygowo,
- d) istniejących elektrowni wiatrowych wraz z drogami dojazdowymi.

Nie ma potrzeby rozszerzania granicy sporządzenia planu miejscowego na tereny sąsiednie.

- **Istniejący stan zagospodarowania terenu**

Przedmiotem analizy jest teren obejmujący większość obrębu Wraclawek, gmina Gardeja, o powierzchni ok. 397,95 ha. Działki położone są w obszarze, który stanowi otoczenie istniejącej zabudowy (układu ruralistycznego) wsi Wraclawek oraz obejmuje głównie tereny pól uprawnych wokół miejscowości. Teren inwestycji posiada dostępność do drogi publicznej, drogi gminnej nr 250006G. Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa.

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

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XXVI/127/2016 Rady Gminy Gardeja z dnia 30 listopada 2016 r.
- Teren obejmuje niewielkie fragmenty wsi Wraclawek, teren byłego PGR Wraclawek oraz tereny rolnicze wokół miejscowości,
- Teren oznaczony jest na mapie „kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako:
 - tereny rolnicze z dopuszczeniem siedlisk,
 - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i leśnych,
 - nowe tereny inwestycyjne o dominującej funkcji, przeznaczeniu - zabudowy mieszkaniowej (M),
 - zadrzewienia,
 - obszary o rozmieszczeniu urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW, w tym: lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 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 – część terenu położona jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Wraclawek oraz obejmuje obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- Warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – część terenu objętego mpzp znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia od rzeki Gardęgi,
- 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

Główne kierunki zmiany przeznaczenia terenów:

- wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej poprzez odpowiednie miejscowe plany oraz właściwe kształtowanie otoczenia,
- budowa sieci kanalizacyjnej oraz budowa przydomowych oczyszczalni ścieków,
- rehabilitacja cmentarza oraz rewaloryzacja założenia ruralistycznego wsi Wraclawek,
- w przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar kontynuacji zabudowy wymagane jest zbliżenie się z parametrami zagospodarowania terenu do określonych w studium jak dla obszaru rozwoju zabudowy, za wyjątkiem terenów, gdzie spełnienie tych parametrów nie jest możliwe ze względu na ochronę cennych walorów przyrodniczych lub kulturowych lub ochronę interesu publicznego.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (innych dokumentów z zakresu planowania przestrzennego czy strategicznych) oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy

Dla nowej zabudowy sytuowanej w obrębie układów przestrzennych wsi wskazane zachowanie skali i charakteru zabudowy, nawiązujące do tradycyjnych form – w tym stosowanie dachów dwuspadowych jako jednego z charakterystycznych elementów zabudowy w krajobrazie gminy; postulowane utrzymanie wzajemnych relacji pomiędzy szerokością a długością (proporcje rzutu), wysokością podmurówki, wysokością kondygnacji, wysokością poddasza, kątem nachylenia połaci dachowych. W obszarach o zachowanej tradycyjnej zabudowie nie należy stosować materiałów budowlanych obcych regionalnej tradycji budowlanej. Nie stosować agresywnej kolorystyki - nie przynależnej regionalnej tradycji budowlanej.

W obszarach tradycyjnie rolniczych, otwartych w sytuacji lokowania nowej zabudowy zagrodowej nie wprowadzać obiektów, formą, rozwiązaniami funkcjonalnymi i symboliką detalu architektonicznego przynależnych obszarom miejskim.

Postuluje się: propagowanie i wprowadzanie w obszar gminy obiektów harmonijnie wpisujących się w krajobraz kulturowy obszaru, nawiązujących w swoim wyrazie architektoniczno – estetycznym do tradycji budowlanych.

Wskaźniki określone w studium mają znaczenie ramowe, do uściślenia w odpowiednich miejscowych planach, po uszczegółowieniu uwarunkowań danego obszaru planistycznego.

Inne zapisy Studium mają charakter informacyjny, diagnostyczny, koncepcyjny. Stanowią powinny zalecenie, postulat lub informację, uwarunkowanie dla rozwiązań planistycznych. Drobne korekty zasięgów polityk przestrzennych czy przeważających form użytkowania, funkcji o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury przestrzennej (pokazanej na zał. graficznym – Kierunki zagospodarowania przestrzennego) nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, nie naruszającego ustaleń.

Określona w Studium podstawowa dominująca funkcja, przeznaczenie terenu nie oznacza na danym obszarze wyłączności czy konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia, powinna przeważać ilościowo. Dopuszcza się projektowanie terenów wielofunkcyjnych pod warunkiem, że projektowane funkcje nie są ze sobą w oczywistej kolizji. Główna dominująca funkcja wpływa

na obowiązujące na danym terenie standardy np. środowiskowe, obsługi komunikacyjnej czy na charakter zabudowy. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające, towarzyszące – np. funkcje usługowe, zieleni, a także niezbędne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

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:

- a) tereny rolnicze z dopuszczeniem siedlisk,
- b) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i leśnych,
- c) nowe tereny inwestycyjne o dominującej funkcji, przeznaczeniu - zabudowy mieszkaniowej (M),
- d) obszary o rozmieszczeniu urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW, w tym: lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

- Przyszła zabudowa związana w szczególności z obsługą rolnictwa uzupełni istniejącą w sąsiedztwie zabudowę o tożsamej funkcji.
- Uchwalenie planu miejscowego dla analizowanego obszaru ma zapewnić właściwe relacje pomiędzy istniejącą, w części wsi Wraclawek (o wartościowym układzie ruralistycznym), a terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przy uwzględnieniu głównie walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony zabytków i walorów ekonomicznych przestrzeni.
- Miejscowy plan ma za zadanie przeznaczyć tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla potrzeb racjonalnej gospodarki rolnej z możliwością wprowadzenia zagospodarowania związanego z produkcją roślinną oraz z dopuszczeniem inwestycji związanych w szczególności z agroturystyką.
- Wprowadzenie w planie miejscowym zasad zrównoważonego rozwoju terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozwoli w uporządkowanych relacjach zachować odpowiednie proporcje pomiędzy terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a wartościowym układem ruralistycznym i zabudową wsi Wraclawek z uwzględnieniem ładunku przestrzennego.

7. MATERIAŁY GEODEZYJNE NIEZBĘDNE DO SPORZĄDZENIA PLANU.

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

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

Zgodne 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 ze względu na dużą powierzchnię sporządzony będzie na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.

8. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.

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

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

- Opracowanie ekofizjograficzne na podstawie art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.) oraz w § 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

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

- Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu - będąca podstawą do sporządzenia załącznika do uchwały określająca koszty realizacji infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy wraz z zasadami ich finansowania (problematyka i zakres zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury

z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

9. ZAŁĄCZNIKI

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

Opracowanie:

Projektant: mgr Artur Składanek

mgr Artur Składanek
urbanista

kwalfikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)

UZASADNIENIE

O przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), rozstrzyga Rada Gminy w drodze uchwały.

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

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma zapewnić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej obrębu Wraclawek, położonych w otoczeniu wsi Wraclawek.

Ustalenia miejscowego planu mają zapewnić właściwe relacje pomiędzy istniejącą zabudową w części wsi Wraclawek (o wartościowym układzie ruralistycznym), a terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przy uwzględnieniu głównie walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony zabytków i walorów ekonomicznych przestrzeni.

Celem miejscowego planu jest przeznaczenie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej na potrzeby racjonalnej gospodarki rolnej z możliwością wprowadzenia zagospodarowania związanego z produkcją roślinną oraz z dopuszczeniem inwestycji związanych w szczególności z agroturystyką.

Wprowadzenie w planie miejscowym zasad zrównoważonego rozwoju terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozwoli w uporządkowanych relacjach zachować odpowiednie proporcje pomiędzy terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a wartościowym układem ruralistycznym i zabudową wsi Wraclawek z uwzględnieniem ładu przestrzennego.

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

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