

# ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO CZĘŚCI WSI GARDEJA

*Podstawa prawna: art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).*

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar południowej części wsi Gardeja w gminie Gardeja dotyczy terenu o powierzchni **około 39ha**. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja zatwierdzonym uchwałą nr XV/83/99 Rady Gminy w Gardei z dnia 29 grudnia 1999r. zmienionym uchwałą nr XXX/193/2005 Rady Gminy w Gardei z dnia 9 listopada 2005r. obszar ten jest w znacznej części przeznaczony pod istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej (oznaczone symbolem MU) i średnio intensywnej (MM) wsi Gardeja. Uzupełniająco w analizowanym obszarze znajdują się także tereny aktywności gospodarczej (AG) i cmentarz (ZC).

Teren jest zlokalizowany w południowej części wsi Gardeja. Znacząca część analizowanego obszaru została wyznaczona w studium jako proponowana strefa ochrony konserwatorskiej A. W obszarze planu znajdują się także pojedyncze obiekty wpisane do rejestru zabytków. Teren ma bardzo dobry dostęp do układu komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi, w tym drogę krajową i wojewódzką. Na analizowanym obszarze nie występują znaczące ograniczenia dla zabudowy, za wyjątkiem niewielkich obszarów o słabych warunkach geotechnicznych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja nakłada na część analizowanego obszaru obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obszar nr 13 wyznaczony na rysunku studium).

Teren objęty planem, posiada atrakcyjną lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie centrum wsi Gardeja, w związku z tym ma szansę stać się nowym terenem rozwojowym miejscowości, w formie zabudowy intensywnej. Wykonanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru pozwoli uregulować zasady jego przyszłego zainwestowania oraz racjonalnie rozplanować przyszłą zabudowę, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania. Wśród proponowanych rozwiązań zaleca się kontynuację regionalnych form zabudowy. W niedalekim sąsiedztwie przewiduje się w przyszłości rozwój strefy aktywności gospodarczej. Planowana na obszarze planu zabudowa mieszkaniowa ma szansę stanowić atrakcyjną ofertę inwestycyjną jako miejsce zamieszkania przyszłych pracowników tej strefy. Za realizacją planu przemawia także konieczność przeznaczenia części terenów na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.).

Rozwiązania przewidywane do przyjęcia w przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja.