

**UCHWAŁA NR XIV/80/2019
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 23 października 2019 r.

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

§ 2. Granice terenu objętego opracowaniem planu przedstawiono na mapach stanowiących załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

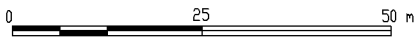
§ 3. Opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dla części terenów, o których mowa w §1.

§ 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



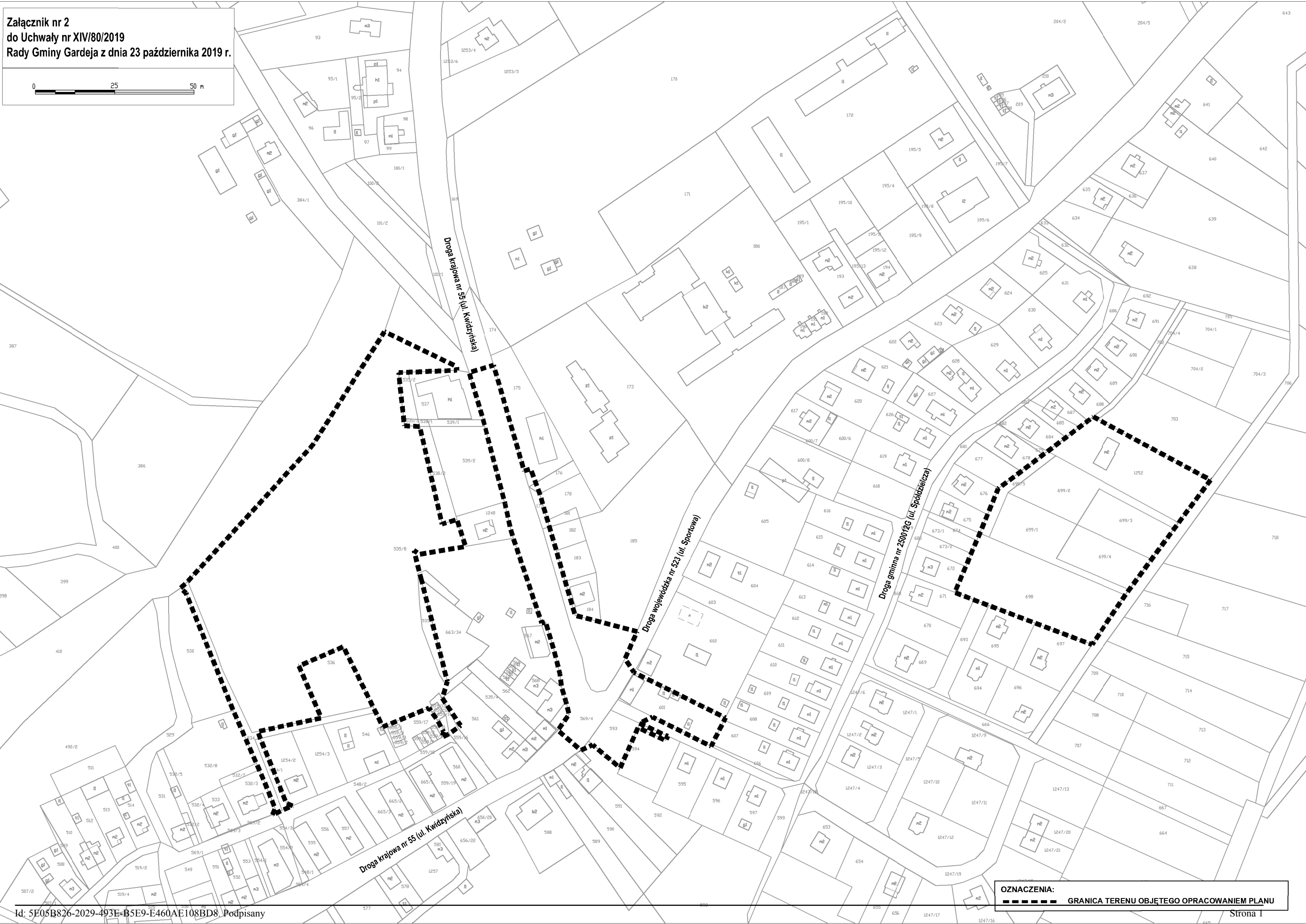
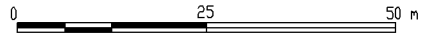
Jezioro
Kamień

Droga gminna nr 250016G (ul. Sportowa)

Droga wojewódzka nr 523 (ul. Hawska)

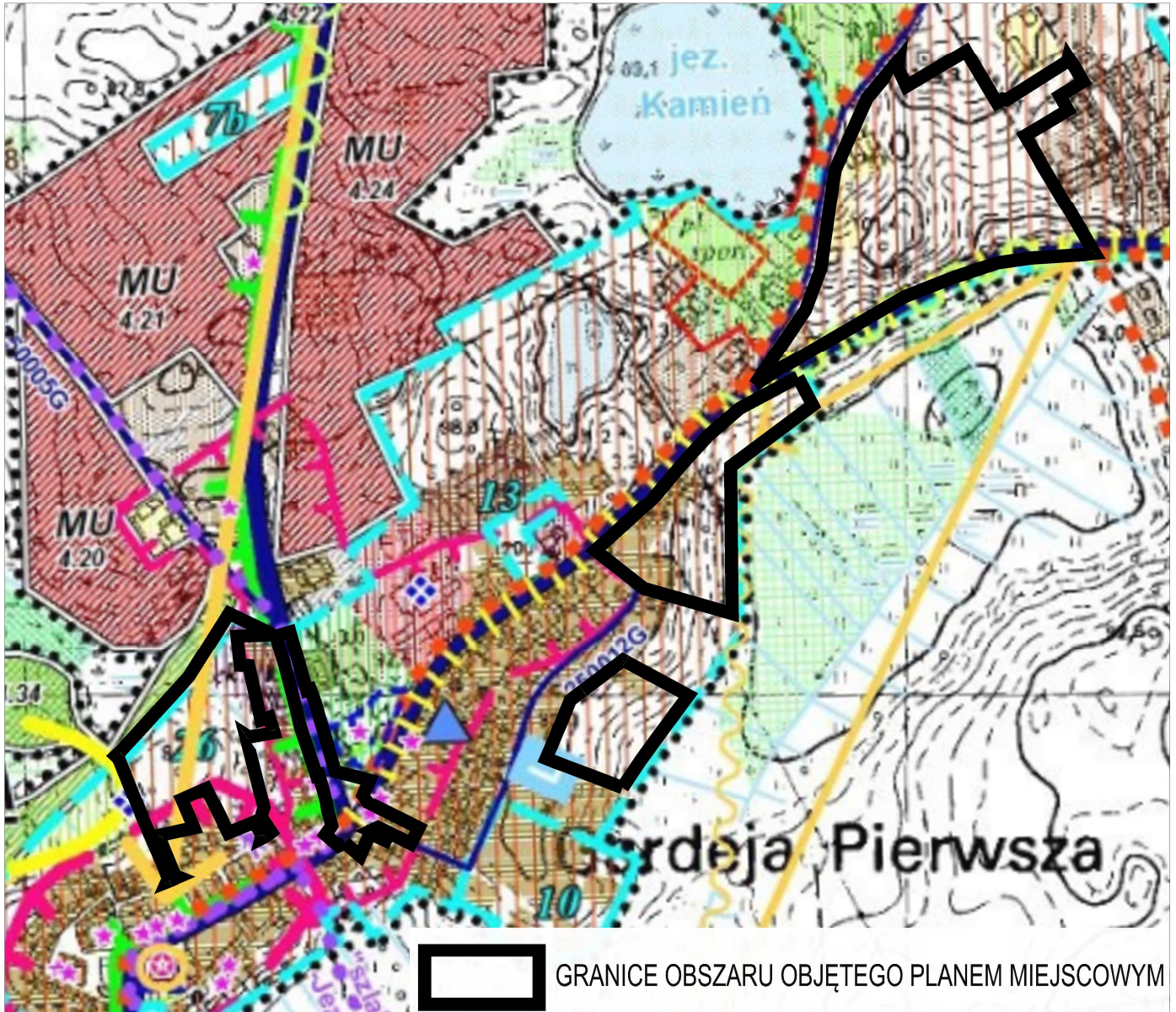
Droga wojewódzka nr 523 (ul. Sportowa)

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



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

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



LEGENDA:

TRUMIEJE miejscowości obrębowe



- droga krajowa



- droga wojewódzka



granica planu miejscowego - numeracja wg opisu w teście



teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową



- strefa ścisłej ochrony miejscowości Gardeja



obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków



wybrane aleje i szpalery drzew - cenne krajobrazowo

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

PAŹDZIERNIK 2019 R.

1

Spis treści:

1. DANE PODSTAWOWE	3
2. ZAKRES OPRACOWANIA	3
3. CEL OPRACOWANIA ANALIZY	3
4. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU	3
5. ZGODNOŚĆ PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARDEJA	6
6. OCENA ZASADNOŚCI I SKUTKÓW PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO	6
7. MATERIAŁY GEODEZYJNE NIEZBĘDNE DO SPORZĄDZENIA PLANU	6
8. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.	7
9. ZAŁĄCZNIKI	8

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 analizę zaplanowanego układu komunikacyjnego, wynikającego z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Po analizie układu komunikacyjnego oraz planowanego zagospodarowania przestrzennego terenu Wójt doszedł do wniosku, iż zaistniała potrzeba dokonania odpowiednich zmian w obowiązującym miejscowym planie (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja przyjęty uchwałą nr XXXV/193/2014 Rady Gminy w Gardei z dnia 26 lutego 2014 r.).

Na chwilę obecną nie jest zasadne rozszerzanie granicy sporządzenia planu miejscowego na tereny sąsiednie.

Przedmiotowy plan będzie opracowany jako nowy plan, a nie jako jego zmiana ze względu na czas (ponad 5 lat) jaki upłynął od jego uchwalenia.

- **Istniejący stan zagospodarowania terenu**

Przedmiotem analizy są tereny obejmujące część obrębu Gardeja, gmina Gardeja, o powierzchni ok. 12,44 ha. Są to działki położone w centrum wsi Gardeja, głównie tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz częściowo przylegające do nich tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej. Teren przeznaczony pod zabudowę posiada dostępność do dróg publicznych:

- a) drogi krajowej nr 55 (ul. Kwidzyńska),
- b) drogi wojewódzkiej nr 523 (ul. Sportowa i ul. Ławska),
- c) drogi gminnej nr 250016G (ul. Sportowa),
- d) drogi gminnej nr 250012G (ul. Spółdzielcza).

Przez poszczególne tereny 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 fragmenty wsi Gardeja tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz częściowo przylegające do nich tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej,
- Teren oznaczony jest na mapie „kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako:
 - teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - droga krajowa.
- 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 strefy ochrony konserwatorskiej – I strefie ochrony konserwatorskiej - II oraz obejmuje obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 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

Główne kierunki zmiany przeznaczenia terenów:

- wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej poprzez odpowiednie miejscowe plany oraz właściwe kształtowanie otoczenia,
- nowa zabudowa powinna być kształtowana zgodnie z dotychczasowym charakterem zabudowy i struktury, a także w zgodzie z potrzebami ochrony walorów kulturowych i krajobrazu. Priorytetem powinno być uzupełnianie i intensyfikacja zabudowy w ramach zwartych zespołów wiejskich, w obszarach dla których już istnieją systemy infrastruktury technicznej obsługującej lub dla których realizacja takich systemów jest planowana w najbliższym czasie,
- w nowej zabudowie mieszkaniowej należy stosować formy i gabaryty nawiązujące do tradycyjnych form architektonicznych regionu, wykorzystywać lokalne wzorce formowania bryły budynku, detalu, stosowanie materiałów nawiązujących do rozwiązań historycznych (np. cegła elewacyjna), (do wycięcia - skrócenia),
- 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 jest 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.

Na obszarach o zachowanej tradycyjnej zabudowie nie należy stosować:

- materiałów budowlanych obcych regionalnej tradycji budowlanej,
- agresywnej kolorystyki – nieprzynależnej regionalnej tradycji budowlanej.

Postuluje się propagowanie i wprowadzanie w obszar gminy obiektów harmonijnie wpisujących się w krajobraz kulturowy, nawiązujących w swoim wyrazie architektonicznie – 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. Stanowiąc 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 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 też na charakter zabudowy. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające, towarzyszące np. funkcje usługowe, zieleni oraz 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) teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- b) droga krajowa.

6. OCENA ZASADNOŚCI I SKUTKÓW PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma zapewnić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój terenów położonych w centrum wsi Gardeja.
- Ustalenia miejscowego planu mają zapewnić odpowiednią komunikację oraz dostępność do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, przy uwzględnieniu głównie walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony zabytków i walorów ekonomicznych przestrzeni.
- Celem opracowania planu miejscowego jest uporządkowanie układu komunikacyjnego w centrum wsi Gardeja i doprowadzenie do odpowiedniego skomunikowania istniejących i częściowo zainwestowanych terenów z drogami publicznymi i wewnętrznymi.
- Uporządkowanie w planie miejscowym systemu drogowego pozwoli w odpowiednich relacjach zachować właściwe proporcje pomiędzy potrzebami rozwojowymi miejscowości, a zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępności układu komunikacyjnego wsi z uwzględnieniem ładu 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.

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 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 Rozporządzenia 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 2003 r. 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

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.

Na terenie objętym przedmiotową uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja przyjęty uchwałą nr XXXV/193/2014 Rady Gminy w Gardei z dnia 26 lutego 2014 r. Przedmiotowy plan będzie opracowany jako nowy plan, a nie jako jego zmiana ze względu na czas (ponad 5 lat) jaki minął od jego uchwalenia.

Podjęcie niniejszej uchwały rozpoczyna procedurę sporządzenia planu miejscowego, za którą odpowiedzialny jest Wójt Gminy. Celem opracowania planu jest między innymi uporządkowanie komunikacji drogowej (dróg publicznych i wewnętrznych) w obrębie Gardeja.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma zapewnić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój terenów położonych w centrum wsi Gardeja, a przede wszystkim odpowiednią komunikację oraz dostępność w szczególności do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, przy uwzględnieniu głównie walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony zabytków i walorów ekonomicznych przestrzeni.

Uporządkowanie w planie miejscowym systemu drogowego pozwoli w odpowiednich relacjach zachować właściwe proporcje pomiędzy potrzebami rozwojowymi miejscowości, a zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępności układu komunikacyjnego wsi 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.