

## UCHWAŁA NR XXXI/200/2021 RADY GMINY GARDEJA

z dnia 29 września 2021 r.

### **w sprawie uchwalenia 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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz uchwały 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, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan 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 uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą nr XIV/79/2019 Rady Gminy Gardeja z dnia 23 października 2019 r.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 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**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

**§ 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) zespół dworsko-folwarczny ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków objęty strefą ochrony konserwatorskiej,
  - e) granica historycznego układu ruralistycznego wsi Wraclawek,
  - f) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
  - g) ruiny zabytkowego budynku jałownika ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,

- h) drzewa wzdłuż historycznych dróg objęte ochroną,
  - i) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - j) wymiarowanie,
  - k) 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub w garażu;
- 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;

12) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 404 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) R – teren rolniczy,
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 4) Z – teren zieleni nieurządzonej,
- 5) R/ZZ – teren rolniczy, obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6) Z/ZZ – teren zieleni nieurządzonej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 7) KDL – teren drogi publicznej – lokalnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m za wyjątkiem budynków i budowli i urządzeń rolniczych, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) realizacja drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wyłącznie w formie poddasza użytkowego lub nieużytkowego;
- 3) dachy kryte dachówką, ograniczone do naturalnego spieku dachówki ceramicznej - ciemnoczerwony z dopuszczeniem koloru brązowego lub gontem,
- 4) w przypadku pokrycia dachu papą na istniejących budynkach, kolor pokrycia dachu w tonacji matowej (kolory grafitowe w tym różnego rodzaju szarości);
- 5) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
  - a) na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość poszczególnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii;
- 6) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
  - a) o wskaźnikach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
  - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością dokonania remontu, rozbudowy, przebudowy z zachowaniem istniejącej geometrii oraz nachylenia dachu;
- 7) w zakresie istniejącego zagospodarowania terenu o wskaźnikach większych niż te określone w planie dopuszcza się jego zachowanie z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób nie wykraczający poza wskaźniki już przekroczone;

8) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w obszarze objętym planem zróżnicowano tereny i przyporządkowano je do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej:
  - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
  - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
  - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się konieczność uzupełnienia nasadzeń w sąsiedztwie zespołu dworsko-folwarcznego, zgodnie z tradycją obsadzania dróg historycznych.

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się zespół dworsko-folwarczny ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla zespołu dworsko-folwarcznego ustala się następujące zasady jego ochrony:
  - a) ochronie podlegają: historyczny układ dróg i zabudowy, podziały własnościowe i przestrzenie historyczne niezabudowane (dziedziniec folwarczny, sady i ogrody) i historyczna zieleń (w tym zwłaszcza aleje i szpalery wzdłuż głównie drogi we wsi prowadzącej do folwarku),
  - b) dachy kryte dachówką, ograniczone do naturalnego spieku dachówki ceramicznej - ciemnoczerwony z dopuszczeniem koloru brązowego lub gontem,
  - c) w przypadku pokrycia dachu papą na istniejących budynkach, kolor pokrycia dachu w tonacji matowej (kolory grafitowe w tym różnego rodzaju szarości);
  - d) materiały dopuszczone do zastosowania na elewacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, w tym również ganków: tynk ceramiczny, okładziny kamienne, elewacje ceglane (cegła, licówka ceglana), okładziny drewniane (deska, szalunek);
  - e) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku), w tym również kolor biały;
  - f) w przypadku realizacji nowego budynku w miejscu historycznego występowania zabudowy obowiązuje odtworzenie gabarytów budynku historycznego, pokrycie elewacji cegłą oraz dach dwuspadowy lub naczółkowy kryty dachówką ceramiczną,
  - g) wszystkie zamierzenia inwestycyjne związane z robotami budowlanymi na terenie zespołu dworsko-folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się ruiny zabytkowego budynku jałownika (z lat 30-tych XX wieku) ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego – budynek do odtworzenia;

- 4) dla budynku jałownika ustala się następujące zasady jego odtworzenia:
- a) ściana południowa oraz fragmenty ścian podłużnych do wykorzystania w projekcie odbudowy,
  - b) odtworzenie budynku jałownika w zakresie bryły, kształtu dachu, proporcji i rozplanowania okien i drzwi oraz detalu wystroju architektonicznego elewacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

**§ 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 ustaleniach 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 ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ) oznaczono na rysunku planu.

**§ 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 - 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),
  - b) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 120°;

- 5) minimalna powierzchnia działki określona w pkt 4 lit. b, nie dotyczy działek przeznaczonych pod komunikację oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) na rysunku planu nie wyznacza się granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat ustala się zakaz zabudowy;
- 2) w pasie technicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości po 6,5 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 4) w przypadku skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte w punkcie 2 stają się nieobowiązujące.

**§ 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 wojewódzkiej nr 522 (poza granicami planu) i drogi gminnej nr 250006G (częściowo poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych należy realizować w granicach działki w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie;
- 3) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia w istniejącym budynku remontu i przebudowy;
- 4) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła konieczność określania;
- 5) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 6) dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy oraz przebudowy dróg wewnętrznych oraz wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w wodę;

- a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody,
  - c) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków (teren położony jest poza granicami aglomeracji ściekowej):
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  60 mm,
  - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się ich odprowadzanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą i zewnętrzną siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 13) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
- 15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 16) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R i 5R** ustala się przeznaczenie – teren rolniczy.

2. Tereny rolnicze z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w terenie **3R i 4R** znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, należy stosować ustalenia zawarte w par. 10 pkt 3;
- 3) w terenie **1R, 3R i 4R** nakaz zachowania przebiegu kanałów melioracyjnych, utrzymanie ich jako otwartych oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do ich brzegów;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania,
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%,
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków – nie wystąpiła potrzeba określania
- 9) dostępność komunikacyjną dla terenu:
  - a) **1R, 3R i 4R** – z terenu 01KDL,
  - b) **2R** – z drogi gminnej nr 250006G (poza granicami opracowania planu),
  - c) **5R** – z drogi wojewódzkiej nr 522 (poza granicami opracowania planu).

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz obsłudze rolnictwa.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) położenie terenów **3RM i 4RM** w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego, zgodnie z rysunkiem planu – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 2) w terenie **4RM** znajdują się ruiny zabytkowego budynku jałownika ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) w terenach wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących chowu i hodowli zwierząt;

- 4) ustalenie zwarte w pkt 2 nie dotyczy chowu i hodowli ogierów, klaczy, wałachów w tym również małych koni;
- 5) dopuszczenie prowadzenia istniejących przedsięwzięć dotyczących chowu i hodowli zwierząt, o których mowa w pkt 3, bez możliwości zwiększenia ilości obsady zwierząt;
- 6) w terenie **3RM i 5RM** obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych kalenicą równoległą w stosunku do drogi gminnej i na froncie działki;
- 7) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 8) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,5;
- 9) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 11) parametry i wskaźniki dla budynku określonego w pkt 2:
  - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachu: dwuspadowy, w tym naczółkowy, o kącie nachylenia połaci do 65°;
- 12) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachu: dwuspadowy, w tym naczółkowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
- 13) parametry i wskaźniki dla budynków związanych z obsługą rolnictwa (w tym inwentarskie i magazynowe):
  - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 18° do 45°;
- 14) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 18° do 45°,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków 1,5 m od granicy działki z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
- 15) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,60 m (ponad poziomem terenu);

16) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń rolniczych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;

17) dostępność komunikacyjną dla terenu:

a) **1RM, 2RM i 3RM** – z terenu 01KDL,

b) **4RM** – z terenu 01KDL i drogi gminnej nr 250006G (poza granicami opracowania planu),

c) **5RM** – z drogi gminnej nr 250006G (poza granicami opracowania planu).

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1WS** i **2WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) tereny stanowią fragmenty rzeki Gardęgi;

2) nakaz zachowania przebiegu rzeki, utrzymanie jej w formie otwartej oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do jej brzegów;

3) dopuszczenie budowy budowli melioracyjnych oraz hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z** i **5Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym;

3) w terenie **1Z** nakaz zachowania przebiegu kanałów melioracyjnych, utrzymanie ich jako otwartych oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do ich brzegów;

4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1R/ZZ, 2R/ZZ** i **3R/ZZ** ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Tereny rolnicze z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) zakaz zabudowy;

2) położenie terenów **1R/ZZ, 2R/ZZ** i **3R/ZZ** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – raz na 100 lat;

3) w zagospodarowaniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy przestrzegać ustaleń przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1Z/ZZ** ustala się przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym, położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat;
- 3) w zagospodarowaniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy przestrzegać ustaleń przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej - lokalnej.

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

- 1) położenie terenu **01KDL** (w części) w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego, zgodnie z rysunkiem planu – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 2) w terenie znajdują się nieruchomości archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, należy stosować ustalenia zawarte w par. 10 pkt 5;
- 3) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – od 9,0 m do 18,0 m;
- 4) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pas jezdni w terenie 01KDL należy zlokalizować poza istniejącym szpalerem drzew;
- 6) drzewa usytuowane wzdłuż drogi podlegają ochronie;
- 7) nakaz uzupełnienia drzew w ciągu drogi, a w przypadku ewentualnej wycinki lub uzupełnień, gatunkami drzew tożsamymi z wyciętymi lub szlachetnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 28. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Gardeja.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Zbigniew Duszyński**



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GARDEJA**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 1 marca 2021 r. do 22 marca 2021 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 19 marca 2021 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. do dnia 6 kwietnia 2021 r. wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta i w związku z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.

Rada Gminy Gardeja postanowiła przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	25.03.2020 r.	Złożona przez: Panią Małgorzatę R.-L. reprezentującą firmę Wesstron sp. z o. o. (szczegółowe dane osobowe znajdują się w teczce z materiałami planistycznymi)	Uwaga dotyczy wydzielenia dodatkowego terenu funkcjonalnego dla terenów rolnych na działkach nr 23/1 i 23/2 poprzez dopuszczenie na tym terenie budowy budynków rolnych i inwentarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą i biogazownią rolniczą o dopuszczalnej liczebności zwierząt nieprzekraczającej 2417,97 DJP.	Działki nr 23/1 i 23/2, obręb geodezyjny Wraclawek, gmina Gardeja	<b>3R</b> Przeznaczenie: teren rolniczy	-	uwaga nieuwzględniona	-	<b>X</b>	Wnioskowany teren znajduje się w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych i obejmuje tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na których prowadzona jest obecnie wyłącznie produkcja roślinna. O wprowadzeniu zakazu zabudowy w terenie 3R decydowała potrzeba ukształtowania ładu przestrzennego, w taki sposób, aby wykluczyć potencjalne problemy społeczne i środowiskowe. Zapisy planu w sposób odpowiedni zabezpieczają pod kątem potencjalnego niekorzystnego oddziaływania powodowanego przez hodowlę i chów zwierząt w budynkach inwentarskich na tereny sąsiednie. Wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy centrum badawczo-rozwojowego hodowli trzody chlewnej nie przesądza o możliwości realizacji takiej inwestycji na wnioskowanym terenie i nie może stanowić jedynej podstawy dla takiego przeznaczenia terenu. Wnioskodawca na działce nr 23/1 otrzymał w dniu 28 marca 2018 r. decyzję znak: AB.6730.85.2017 o warunkach zabudowy odmawiającą budowy budynku inwentarskiego i budynku gospodarczego w ramach zabudowy produkcyjnej związanej z rolnictwem ze względu na brak sąsiedztwa. Zgodnie z przeznaczeniem w studium wnioskowany teren położony jest na terenach rolniczych z dopuszczeniem siedlisk w obszarach rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW, w tym lokalizacji elektrowni wiatrowych. Przez siedliska należy rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu par. 3 pkt 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

											budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z nim za zabudowę zagrodową uznaje się w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. W związku z powyższym planowany wniosek dotyczy wprowadzenia na terenie działek nr 23/1 i 23/2 zabudowy produkcyjnej związanej z rolnictwem (chów i hodowla zwierząt), co będzie niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja i skutkować będzie uchYLENIEM planu miejscowego.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załączniki:

- uwaga wniesiona na piśmie.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Zbigniew Duszyński**

**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 2021 r. poz. 1372) 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  
Zbigniew Duszyński**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WRACŁAWEK, GMINA GARDEJA**

**DANE PRZESTRZENNE**

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wracławek, gmina Gardeja, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- b) atrybuty zawierające informacje o akcie,
- c) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Ponadto zbiór danych przestrzennych został załączony do dokumentacji prac planistycznych na płycie CD oraz umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Gardeja.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Zbigniew Duszyński**

## UZASADNIENIE

### **Do 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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Gardeja rozpoczął na podstawie uchwały 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.

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. 2021 poz. 247 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 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 zostały uwzględnione poprzez:
  - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
  - b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - c) określanie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – w granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Gardęgi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat;
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w granicach obszaru objętego planem znajduje się zespół dworsko-folwarczny ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w granicach obszaru objętego planem znajdują się ruiny zabytkowego budynku jałownika (z lat 30-tych XX wieku) ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
  - c) w granicach obszaru objętego planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków,
  - d) dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w par. 10 przedmiotowej uchwały.

Wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;

- 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;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia;
- 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych i prawnych;
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania 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:
- a) **R** – teren rolniczy,
  - b) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - c) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - d) **Z** – teren zieleni nieurządzonej,
  - e) **R/ZZ** – teren rolniczy, obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
  - f) **Z/ZZ** – teren zieleni nieurządzonej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
  - g) **KDL** – teren drogi publicznej – lokalnej.
- 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 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 31 stycznia 2020 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 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 1 marca 2021 r. do 22 marca 2021 r., obwieszczenie zostało wywieszane „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Kurier Powiatu Kwidzyńskiego”; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 19 lutego 2021 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi. Ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia zostały umieszczone na BIP Gminy Gardeja.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była 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 komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak

- i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest w szczególności na terenach rolniczych z dopuszczeniem siedlisk, terenach obsługi rolnictwa w gospodarstwach, rolnych, hodowlanych i leśnych, terenach zadrzewień, terenach wód stojących, rzek i cieków wodnych.
  4. Rada Gminy Gardeja podjęła w dniu 24 lutego 2021 r. uchwałę Nr XXV/167/2021 w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gardeja oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Gardeja. W załączniku do ww. uchwały został określony wieloletni program działań (str. 39).
  5. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gardeja, gmina Gardeja jest odpowiedzialną na potrzebę realizacji Programu przyjętego przez Radę Gminy Gardeja w 2021 r.
  6. Decyzja o przystąpieniu do prac planistycznych dla tej części gminy, została poprzedzona wnikliwą analizą pod względem zgodności z Wieloletnim programem działań gminy w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, który jak wskazano wyżej został przyjęty uchwałą Rady Gminy Gardeja z dnia 24 lutego 2021 r. W ramach przeprowadzonej analizy ustalono, że podjęcie prac planistycznych jest zgodne z postulatem, aby do 2021 r. została zakończona procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Gardeja Centrum i Wraclawek.
  7. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania, przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wraclawek, gmina Gardeja.
  8. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi niezbędny element 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.
  9. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
    - 1) obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 522 (poza granicami planu) i drodze gminnej nr 250006G (częściowo poza granicami planu), co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;
    - 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację: terenów rolniczych, zabudowy zagrodowej

w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wód powierzchniowych śródlądowych, terenów zieleni nieurządzonej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów komunikacji (KDL); teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania lub w przylegających drogach przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa.

10. 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 Gardeja i przyjęta Uchwałą nr XXV/167/2021 Rady Gminy Gardeja z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gardeja oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Gardeja; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi ww. analizie.
11. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.
12. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.