

**UCHWAŁA NR XI/58/2011  
RADY GMINY W GARDEI**

z dnia 30 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty działek nr 1/1, 5, 15, 16/1, 16/2, 18/2 i 23/4 w obrębie Klecewo w gminie Gardeja.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777), w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996 i Nr 155 poz. 1043, oraz z 2011 r. Nr 32 poz. 159 i Nr 153 poz. 901), zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/175/2009 Rady Gminy w Gardeji z dnia 2 września 2009 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja uchwalonego Uchwałą Nr XV/83/99 Rady Gminy w Gardeji z dnia 29 grudnia 1999 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXX/193/2005 z dnia 9 listopada 2005 roku, **Rada Gminy w Gardeji uchwała**, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty działek nr 1/1, 5, 15, 16/1, 16/2, 18/2 i 23/4 w obrębie Klecewo w gminie Gardeja.

2. Obszar objęty opracowaniem obejmuje grunty rolne, położony jest we wschodniej części gminy Gardeja. Od zachodu oraz północy graniczy z gruntami użytkowymi rolniczo, od wschodu z j. Kucki oraz niewielkim kompleksem leśnym, od południa z drogą powiatową nr 3220G Czarne Górne - Trumieje oraz nasypem pozostałym po dawnym przebiegu kolejki.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja” w skali 1:10000,
- 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.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) kondygnacji - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną,
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany budynku,
- 3) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego,
- 4) obszarze planu – 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru,
- 8) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu przed wejściem głównym do budynku, niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie,
- 10) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej,
- 11) szyldzie – należy przez to rozumieć jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmy, informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności oraz dacie założenia firmy,
- 12) Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego – należy przez to rozumieć Uchwałę Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455 z dnia 2 czerwca 2010 r.),
- 13) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale,
- 14) zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, realizowaną na działkach o minimalnej powierzchni 5000,0 m<sup>2</sup>,
- 15) zaleceniach – należy przez to rozumieć, że stosowanie ustaleń tak określonych nie jest bezwzględnie wiążące dla inwestora, ale powinny one determinować w poszukiwaniu rozwiązań zbliżonych, odstępstwo od zaleceń należy uzasadnić w projekcie budowlanym,
- 16) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717 z późniejszymi zmianami),
- 17) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 4. 1. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §3 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 21,84 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące funkcje,

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym,
- 2) MN-U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym z dopuszczeniem usług,

- 3) R – tereny rolnicze,
- 4) Z - zieleń nieurządzona,
- 5) KDZ - droga zbiorcza,
- 6) KDL - droga lokalna,
- 7) KDW - droga wewnętrzna,
- 8) KDX-Z - ciąg pieszo-rowerowy wraz z zielenią.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami,
- 3) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia procesu scalania i podziałów,
- 5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 6) wyznaczone w studium granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 7) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w Studium.

§ 7. Wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 2) w granicach terenu objętego opracowaniem obowiązują zakazy ustanowione Uchwałą Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455 z dnia 2 czerwca 2010 r.),
- 3) minimalny % udział terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych został określony w ustaleniach szczegółowych,
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
- 5) podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji należy chronić istniejący drzewostan, a wycinkę dopuszczać w uzasadnionych przypadkach, przy czym ubytki należy zrekomensować w formie nowych nasadzeń,

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz inne obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,
- 2) ze względu na występowanie (poza granicami opracowania) w sąsiedztwie zabytkowego zespołu pałacu z folwarkiem (pałac, wozownia, stajnia z wozownią i kuźnią, rządcówka-d.dwór) wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego o nr rej. 1266 (d. nr 111/89, 114/89, 115/89, 116/89), utworzono strefę ochrony ekspozycji,
- 3) przy określaniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów w ustaleniach szczegółowych uwzględniono zasady ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu,
- 4) w granicach opracowania planu znajduje się starodrzew (w formie alei – zgodnie z rysunkiem planu), który obejmuje się ochroną konserwatorską - wszelkie prace przy starodrzewie objętym ochroną konserwatorską należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 5) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są:

- a) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków,
  - b) zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku odpowiednich zarządzeń,
- 6) w przypadku natrafienia na obiekt archeologiczny w trakcie prac ziemnych, należy wstrzymać prace i uzgodnić dalsze działania z Muzeum Archeologicznym w Gdańsku.

**§ 9. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:**

- 1) obszar objęty opracowaniem obsługuje droga powiatowa Nr 3220G (Czarne Dolne - Trumieje) przylegająca do obszaru opracowania od strony południowej,
- 2) projektuje się zmianę przebiegu gminnej drogi celem poprawy bezpieczeństwa ruchu,
- 3) obsługa terenów funkcjonalnych odbywa się poprzez drogę wewnętrzną oraz drogę lokalną,
- 4) zabezpieczenie miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów według ustaleń szczegółowych,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą.

**§ 10. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:**

- 1) teren nie posiada uzbrojenia w sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci wodociągowej,
- 3) nakazuje się przyłączenie działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz przepisami z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków,
- 4) do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków wyłącznie do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków (przydomowe lub zbiorcze oczyszczalnie),
- 5) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy zlikwidować lub przeznaczyć jako np. zbiorniki do magazynowania wody deszczowej, a budynki podłączyć do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) nakazuje się realizację sieci wodociągowej w celu odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł z uwzględnieniem energii elektrycznej, słonecznej oraz termiki ziemi,
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
- 9) w terenie 4MN-U dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w dostosowaniu do występujących potrzeb inwestycyjnych,
- 10) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) lub odprowadzić do gruntu zgodnie przepisami odrębnymi,
- 11) telekomunikacja z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
- 12) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- 13) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach drogowych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządzającym terenem, przy czym w pierwszej kolejności należy rozpatrywać lokalizację wzdłuż linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi,
- 14) przyłączenie do sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci,

15) należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działki lub działek stanowiących funkcjonalną całość, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 11. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy:

- 1) 30% - dla terenów o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN-U, 5MN;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 5MN.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) z uwagi na położenie w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje konieczność utrzymania dotychczasowej rzeźby terenu w tym zakaz: makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp celem ochrony istniejącej rzeźby terenu, zmiany stosunków wodnych obszaru inwestycji i jego najbliższego otoczenia oraz likwidacji, zniszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyłączeniem obszarów inwestycji celu publicznego,
- 2) w terenach funkcjonalnych (zgodnie z rysunkiem planu) występuje strefa ekspozycji pałacu wraz z folwarkiem wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego,
- 3) projektuje się nową zabudowę,
- 4) w ramach zabudowy towarzyszącej dopuszcza się możliwość lokalizacji: garażu, budynku gospodarczego,
- 5) udział powierzchni zabudowy do działki budowlanej nie większy niż 10%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 89%,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne - maksymalnie 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) do 11,0 m,
  - b) budynki towarzyszące do 7,0 m,
- 8) określa się posadowienie parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu,
- 9) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 45o,
- 10) zakaz stosowania materiałów z tworzyw sztucznych oraz blach jako głównego materiału elewacyjnego budynku, z zaleceniem stosowania materiałów takich jak drewno, kamień, klinkier,
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 12) zakaz budowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek,
- 13) ogrodzenia od frontu działki ażurowe o wysokości do 1,5 m, z zaleceniem zastosowania materiałów takich jak drewno, kamień, klinkier,
- 14) zakaz lokalizacji reklam,
- 15) dopuszcza się lokalizację szyldów,
- 16) obowiązek zapewnienia w terenie 5MN przejścia pieszego,
- 17) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 2 stanowiska na dom w granicach własnego terenu.

4. Dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej oraz drogi lokalnej.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - nie dotyczy.

6. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) podziały na działki budowlane - minimalna szerokość działki 40,0 m, minimalna powierzchnia 5000 m<sup>2</sup>,
- 2) należy wydzielić geodezyjnie działkę dla przejścia pieszego o minimalnej szerokości 3,0 m.

**§ 13.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4MN-U.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym z dopuszczeniem usług turystyki, gastronomii, sportu, rekreacji oraz handlu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) z uwagi na położenie w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje konieczność utrzymania dotychczasowej rzeźby terenu w tym zakaz: makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp celem ochrony istniejącej rzeźby terenu, zmiany stosunków wodnych obszaru inwestycji i jego najbliższego otoczenia oraz likwidacji, zniszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyłączeniem obszarów inwestycji celu publicznego,
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć w rozumieniu przepisów 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.),
  - a) mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
  - b) mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których odpowiedni organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 3) w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów Jeziora Kleczewskiego obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego,
- 4) w terenach funkcjonalnych (zgodnie z rysunkiem planu) występuje strefa ekspozycji pałacu wraz z folwarkiem wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego,
- 5) udział powierzchni zabudowy do działki budowlanej nie większy niż 10%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 89%,
- 7) w ramach usług turystyki, gastronomii, sportu, rekreacji oraz handlu dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 15% powierzchni terenu funkcjonalnego czyli 8760 m<sup>2</sup>,
- 8) na wydzielonej działce o której mowa w pkt 7 dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego w ramach wskaźników ustalonych w niniejszym paragrafie, w formie wolnostojącej lub stanowiącej jedną bryłę architektoniczną z funkcją usługową,
- 9) w ramach zabudowy towarzyszącej dopuszcza się możliwość lokalizacji: garażu, budynku gospodarczego,
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) o której mowa w ust. 2 – maksymalnie 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) do 11,0 m,
  - b) o której mowa w ust. 3 pkt 9 - do 7,0 m,
- 11) określa się posadowienie parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu,
- 12) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45o,
- 13) w terenie dopuszcza się lokalizację obiektu infrastruktury elektroenergetycznej (stacji transformatorowej) na wydzielonej działce z dostępem do drogi publicznej,

- 14) zakaz stosowania materiałów z tworzyw sztucznych oraz blach jako głównego materiału elewacyjnego budynku, z zaleceniem stosowania materiałów takich jak drewno, kamień, klinkier,
- 15) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 16) zakaz budowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek,
- 17) ogrodzenia od frontu działki ażurowe o wysokości do 1,5 m, z zaleceniem zastosowania materiałów takich jak drewno, kamień, klinkier.

4. Ustalenia dotyczące lokalizacji reklam wyłącznie na działce, o której mowa w ust. 3 pkt 7:

- 1) kształt, wielkość oraz miejsce umieszczenia reklamy powinny być dostosowane do architektury budynku oraz zagospodarowania terenu,
- 2) w terenie dopuszcza się reklamę w formie wolnostojącej lub zamocowanej na budynku o maksymalnej powierzchni do 5,0m<sup>2</sup>,

5. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej oraz drogi lokalnej,
- 2) ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych (mp):
  - a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjonalnym - minimum 2 mp na dom,
  - b) usługi handlu - minimum 3 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy,
  - c) usługi gastronomii (restauracje, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników,
  - d) usługi hotelowe – minimum 1 mp na 4 łóżka,
  - e) usługi sportu i rekreacji - minimum 15 mp na 100 użytkowników terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych wynikających z programu funkcjonalno-użytkowego inwestycji.

6. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) podziały na działki budowlane - minimalna szerokość działki 40,0 m, minimalna powierzchnia 5000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem wydzielenia działki pod stację transformatorową dla której nie wyznacza się minimalnej szerokości oraz powierzchni,
- 2) należy wydzielić geodezyjnie działki dla dwóch przejść pieszych o minimalnej szerokości 3,0 m.

§ 14. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 6R i 7R.

2. Teren rolnicze.

3. Z uwagi na położenie w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje konieczność utrzymania dotychczasowej rzeźby terenu w tym zakaz: makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp celem ochrony istniejącej rzeźby terenu, zmiany stosunków wodnych obszaru inwestycji i jego najbliższego otoczenia oraz likwidacji, zniszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyłączeniem obszarów inwestycji celu publicznego.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
- 2) zakaz lokalizacji reklam,
- 3) zakaz grodzenia terenu.

5. Dostępność komunikacyjna: z drogi lokalnej.

6. Zasady podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 8Z i 9Z.

2. Teren zieleni nieurządzonej.

3. Z uwagi na położenie w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje konieczność utrzymania dotychczasowej rzeźby terenu w tym zakaz: makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp celem ochrony istniejącej rzeźby terenu, zmiany stosunków wodnych obszaru inwestycji i jego najbliższego otoczenia oraz likwidacji, zniszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyłączeniem obszarów inwestycji celu publicznego.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem elementów i urządzeń małej architektury,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji reklam,
- 4) zakaz grodzenia terenu.

**§ 16.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01KDZ.

2. Teren komunikacji - poszerzenie istniejącej publicznej drogi zbiorczej (droga powiatowa Nr 3220G Czarne Górze – Trumieje) z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 17.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 02KDZ.

2. Teren komunikacji - istniejąca publiczna droga zbiorcza (droga powiatowa Nr 3220G Czarne Górze – Trumieje) z rezerwą na jej poszerzenie.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych - jednostronnie,
- 3) dopuszcza się zatoczkę dla przystanków komunikacji zbiorczej.

**§ 18.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 03KDX-Z.

2. Teren komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy z zielenią nieurządzoną.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach ciągu pieszo-rowerowego występuje starodrzew objęty ochroną konserwatorską - wszelkie prace przy starodrzewie objętym ochroną konserwatorską należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem elementów i urządzeń małej architektury,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zakaz lokalizacji reklam,
- 5) zakaz grodzenia terenu,
- 6) zaleca się wykonanie nawierzchni drogi z bruku w nawiązaniu do nawierzchni historycznie występującej.

**§ 19.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 04KDW.

2. Teren komunikacji – droga wewnętrzna.

3. Z uwagi na położenie w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje konieczność utrzymania dotychczasowej rzeźby terenu w tym zakaz: makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp celem ochrony istniejącej rzeźby terenu, zmiany stosunków wodnych obszaru inwestycji i jego najbliższego otoczenia oraz likwidacji, zniszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyłączeniem obszarów inwestycji celu publicznego.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się pasy terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,



- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych i reklam,
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 20.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 05KDL.

2. Teren komunikacji – publiczna droga lokalna (z projektowanym połączeniem z drogą 02KDZ).

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się pas terenu w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- 2) w granicach pasa drogowego występuje starodrzew objęty ochroną konserwatorską- wszelkie prace przy starodrzewie objętym ochroną konserwatorską należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 3) ze względu na realizację projektowanych dróg dopuszcza się wycinkę poszczególnych drzew – zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych – jednostronnie,
- 6) zaleca się wykonanie nawierzchni drogi z bruku w nawiązaniu do nawierzchni historycznie występującej.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 21.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

2. Uchwała o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Edward Cykał**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/58/2011  
Rady Gminy w Gardei  
z dnia 30 listopada 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

**rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/58/2011  
Rady Gminy w Gardei  
z dnia 30 listopada 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY W GARDEI  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego fragmenty działek nr 1/1, 5, 15, 16/1, 16/2, 18/2 i nr 23/4  
w obrębie Klecewo, w gminie Gardeja.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804 i Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996 i Nr 155 poz. 1043, oraz z 2011 r. Nr 32 poz. 159 i Nr 153 poz. 901).

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 12 września do 3 października 2011 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty działek nr 1/1, 5, 15, 16/1, 16/2, 18/2 i nr 23/4 w obrębie Klecewo, w gminie Gardeja wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 28 września 2011 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 17 października 2011 r.

- nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Edward Cykał**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

I. Sposób realizacji inwestycji

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Do zadań własnych gminy należy realizacja:

1. gminnych dróg publicznych
2. wodociągów
3. kanalizacji sanitarnej i deszczowej

ad 1. W planie miejscowym przewiduje się przebudowę odcinka publicznej drogi lokalnej.

ad 2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się wykonanie przyłączy wodociągowych do projektowanych działek.

ad 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się podłączenie wszystkich terenów do gminnej sieci kanalizacyjnej po jej realizacji. Jednak do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków (przydomowe lub lokalne oczyszczalnie).

II. Opis sposobu realizacji inwestycji.

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m in. ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą prawo budowlane, prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą prawo ochrony środowiska.
- 2) Inwestycja z zakresu przebudowy drogi lokalnej realizowana będzie na podstawie Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późniejszymi zmianami).
- 3) Inwestycje z zakresu budowy przyłączy (w drodze gminnej) sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późniejszymi zmianami).

III. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2008 r. Nr 88, poz. 539, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania w okresie wieloletnim) ustalane są przez Radę Gminy w Gardei corocznie w uchwale budżetowej oraz uchwale w sprawie wieloletniego planu inwestycyjnego,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części Budżet Gminy oraz źródła zewnętrzne tj. np. fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, środki z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

3) mogą zostać pobrane zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłaty adiacenckiej i opłaty planistyczne.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Cykał