

**UCHWAŁA NR XI/59/2011
RADY GMINY W GARDEI**

z dnia 30 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego
obszar północnej części wsi Klasztor, 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 o 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/176/2009 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 uchwala**, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 81, 2/12, 315/4, 315/5 w obrębie Klasztor w gminie Gardeja.

2. Obszar objęty opracowaniem położony jest w północnej części gminy Gardeja, obejmuje tereny rolnicze, zieleń leśną oraz zieleń niską i wysoką nieurządzoną. Od strony zachodniej oraz północnej obszar styka się z niewielkim kompleksem leśnym. Teren od strony zachodniej poprzez kompleks leśny graniczy z Jeziorem Klasztorne, a od strony północnej z Kanałem Klecewskim, od strony wschodniej graniczy z terenami rolniczymi, od strony północno-wschodniej z zabudową zagrodową, natomiast od strony południowej z drogą gminną.

§ 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”,
- 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 „mp” – 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 m², 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) 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.),
- 12) 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,
- 13) zabudowie rekreacyjnej – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku nie służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych,
- 14) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 15) 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 najwyżej 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 najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 4. 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. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 35,87 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące funkcje:

- 1) R- tereny rolnicze,
- 2) US,UT – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji,
- 3) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej,
- 4) ZL – tereny zieleni leśnej,
- 5) Z – tereny zieleni,
- 6) Z-KP – zieleń z dopuszczeniem lokalizacji parkingów oraz przystanku komunikacji publicznej,
- 7) KDL - tereny dróg publicznych - droga lokalna,
- 8) KDX – pieszo-jezdnia.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa,
- 3) tereny wymagające przeprowadzenia procesu scalania i podziału,
- 4) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,
- 5) obszary wymagające, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 6) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie,
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów,
- 8) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 9) obszary krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 10) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) wyznaczone w studium granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 7. Wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) teren objęty opracowaniem w części położony jest w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 2) w granicach terenu objętego opracowaniem zlokalizowanym w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu 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) podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji należy chronić istniejący drzewostan, a wycinkę dopuszczać w uzasadnionych przypadkach, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń,
- 5) zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywanie lub uniemożliwienie przechodzenia przez ten teren.

§ 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) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są:
 - 1) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków,
 - 2) zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku odpowiednich zarządzeń,
- 3) w przypadku natrafienia na obiekt archeologiczny w trakcie prac ziemnych, należy wstrzymać prace i uzgodnić dalsze działania z Muzeum Archeologicznym w Gdańsku.

§ 9. 1. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) obszar objęty opracowaniem obsługuje gminna droga Klasztorek-Międzylesie,
- 2) obsługa terenów funkcjonalnych odbywać się będzie poprzez projektowaną sieć dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m,
- 3) drogi wewnętrzne zakończone ślepo powinny być zakończone placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m,

- 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.

2. Ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych (mp):

- 1) zabudowa rekreacyjna - minimum 1 mp na 1 budynek,
- 2) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 m² sali konsumpcyjnej oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników,
- 3) usługi hotelowe, pensjonatowe – minimum 1 mp na 4 łóżka,
- 4) usługi sportu i rekreacji:
 - 1) minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy,
 - 2) minimum 15 mp na 100 użytkowników terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 10. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
- 2) nakazuje się realizację sieci wodociągowej w celu odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 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) dla terenu 2US,UT, 4ML oraz obiektów związanych z obsługą plaży (teren 5Z) dopuszcza się odprowadzanie ścieków wyłącznie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
- 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) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych tj. energii elektrycznej, słonecznej oraz termiki ziemi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
- 8) na terenie 2US,UT dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w dostosowaniu do występujących potrzeb inwestycyjnych, na wydzielonej działce,
- 9) 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,
- 10) telekomunikacja z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
- 11) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których maksymalnej wysokości nie ustala się,
- 12) 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,
- 13) przyłączenie do sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci,
- 14) 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 w wysokości 0%, o której mowa w art. 36 ust. 4 służącej do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, ze względu na występowanie w granicach opracowania planu wyłącznie gruntów będących własnością gminy Gardeja.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1R.

2. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze przeznaczone pod uprawy polowe.

3. W terenie położonym - w granicach Morawskiego Obszaru 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. Dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej Klasztorek-Międzylesie.

§ 13. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2US,UT.

2. Przeznaczenie terenu - usługi turystyki, sportu i rekreacji – jako jednego kompleksowego zamierzenia inwestorskiego.

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

- 1) z uwagi na położenie (w znacznej większości) terenu 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.): - 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, - mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których odpowiedni organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 3) linie rozgraniczające teren wyznaczają jednocześnie granice terenu mogącego służyć do organizacji imprez masowych,
- 4) linie zabudowy - wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej teren w odległości 8,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
- 5) od zachodu teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych i w związku z tym wprowadzono 12,0 m strefę z zakazem zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu), jednak w przypadku lokalizacji budynku z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień strefę zwiększa się do 16,0 m,
- 6) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 15%,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%,
- 8) maksymalna wysokość budynków do 12,0 m, do 3 kondygnacji,
- 9) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25o do 50o,
- 10) zakaz stosowania materiałów z tworzyw sztucznych oraz blach jako głównego materiału elewacyjnego budynku, z zaleceniem stosowania materiałów naturalnych takich jak drewno, kamień, klinkier itp.,
- 11) dopuszcza się budowle, obiekty małej architektury i urządzenia o funkcji rekreacyjnej i sportowej w tym plac wielofunkcyjny umożliwiający organizowanie imprez masowych,
- 12) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości nie większej niż 1,6 m zakazem budowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek – z wyłączeniem ogrodzeń spełniające funkcje techniczne takie jak np.: ogrodzenia boisk czy kortów tenisowych,

13) w południowej części terenu, przy granicy z terenem 5Z należy urządzić ogólnodostępny parking do obsługi plaży w ilości minimum 30 miejsc,

14) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z §9 ust. 2.

4. Dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi lokalnej.

5. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: teren powinien funkcjonować jako jedno zamierzenie inwestorskie z wykluczeniem możliwości dokonania wtórnych podziałów nieruchomości.

§ 14. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3Z-KP.

2. Przeznaczenie terenu: zieleń z dopuszczeniem lokalizacji parkingów oraz przystanku komunikacji publicznej.

3. Z uwagi na położenie (w znacznej większości) terenu 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. 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.):

1) 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,

2) mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których odpowiedni organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

5. Udział powierzchni przeznaczonej pod funkcje parkingową nie większy niż 30%,

6. Udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%,

7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziałów nieruchomości.

§ 15. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4ML.

2. Przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacyjna.

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 pasie o szerokości 100 m od linii brzegów Jeziora Klasztorne obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie z przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów z wyłączeniem terenu, o którym mowa ust 3 pkt. 2 niniejszego paragrafu:

1) linie zabudowy - wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej teren w odległości 8,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),

2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 15%,

3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%,

4) w terenie ogranicza się liczbę budynków do dwóch na działce tj. jednego budynku rekreacyjnego i jednego budynku towarzyszącego,

5) w ramach budynku towarzyszącego dopuszcza się możliwość lokalizacji: garażu lub budynku gospodarczego,

6) maksymalna wysokość budynków do 7,0 m, do 2 kondygnacji,

- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m,
- 8) dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 20o do 45o,
- 9) zakaz stosowania materiałów z tworzyw sztucznych oraz blach jako głównego materiału elewacyjnego budynku, z zaleceniem stosowania materiałów naturalnych takich jak drewno, kamień, klinkier itp.,
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 11) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości nie większej niż 1,6 m zakazem budowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek,
- 12) zakaz lokalizowania reklam,
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z §9 ust. 2.

5. Dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi lokalnej.

6. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenu, przy czym powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 16. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 5Z.

2. Przeznaczenia terenu – zieleń z dopuszczeniem urządzenia publicznej plaży.

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

- 1) z uwagi na położenie (w znacznej większości) terenu 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.): - 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, - 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 Klasztorne obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego,
- 4) w pasie, o którym mowa w pkt 3 dopuszcza się wyłącznie obiekty niezbędne dla funkcjonowania plaży publicznej zgodnie z pkt 6 niniejszego paragrafu z wykluczeniem możliwości lokalizacji obiektów noclegowych, gastronomicznych i innych usług, których nie można zaliczyć jako niezbędne do pełnienia funkcji plaży publicznej,
- 5) linie rozgraniczające teren wyznaczają jednocześnie granice terenu mogącego służyć do organizacji imprez masowych,
- 6) w terenie dopuszcza się: - plażę z bezpośrednim dostępem do strefy kąpieliskowej (zalecana pojemność 250 osób: plaża ok. 3000,0 m², - urządzenia związane z obsługą kąpieliska oraz wykorzystaniem sprzętu wodnego, np: łodzie wiosłowe, kajaki, rowery wodne itp., - zespół boisk do gier zespołowych (np: siatkówka, tenis, badminton, koszykówka itp.), minimum 2 wydzielone place zabaw z rozdziałem dla dzieci małych oraz młodzieży, - zespół obiektów towarzyszących wyłącznie takich jak: węzły sanitarne, przebieralnie, natryski, bazy i wypożyczalnie sprzętu do rekreacji i wypoczynku, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania plaży z ograniczeniem sumarycznej powierzchni zabudowy do 300,0 m² i wysokości 5,0 m, - pole biwakowe, pole campingowe, - małą architekturę i niezbędną infrastrukturę techniczną,
- 7) obiekty i urządzenia wymienione w pkt 6 można lokalizować w odległości nie bliżej niż 50,0 m od terenów leśnych graniczących z niniejszym planem od strony północno-zachodniej,
- 8) pozostały teren należy urządzić jako otwarty teren zieleni niskiej i wysokiej,

9) podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach, przy czym ubytki należy zrekomensować w formie nowych nasadzeń w granicach planu,

10) w terenie dopuszcza się organizowanie plenerowych imprez masowych.

4. Dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi lokalnej lub pieszo-jezdni.

5. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziałów nieruchomości.

§ 17. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 6ZL i 8ZL.

2. Przeznaczenie terenu: zieleń leśna.

3. Teren położony jest w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

4. Tereny należy użytkować zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki leśnej.

5. Obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy w tym grodzienia terenu.

§ 18. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 7Z.

2. Przeznaczenie terenu: zieleń.

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 skarpi 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. Teren należy urządzić jako otwarty teren zieleni niskiej i wysokiej z urządzonymi ciągami spacerowymi, ścieżkami zdrowia, miejscami do biesiadowania i zabaw na świeżym powietrzu.

5. Podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach, przy czym ubytki należy zrekomensować w formie nowych nasadzeń w granicach planu.

6. Wymagane wyposażenie terenu w małą architekturę i niezbędną infrastrukturę techniczną.

7. Obowiązuje zakaz grodzienia terenu oraz lokalizacji reklam.

8. Dostępność komunikacyjna poprzez teren 2US,UT i 5Z.

9. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziałów nieruchomości.

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01KDX.

2. Przeznaczenie terenów – pieszo-jezdni o charakterze publicznym.

3. Teren położony jest w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

4. Poszerzenie pasa pieszo-jezdni leżącej poza granicami planu.

5. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

6. Zakaz lokalizowania reklam wolnostojących.

7. Zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych.

8. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 20. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami 02KDL, 03KDL.

2. Przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych (odcinek drogi lokalnej wraz z poszerzeniem).

3. Tereny położone jest w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

4. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej Klasztorok-Międzylesie do szerokości 12,0m,

2) dopuszcza się budowę:

- 1) przystanku komunikacji publicznej,
- 2) miejsc postojowych,
- 3) infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Cykał

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/59/2011
Rady Gminy w Gardei
z dnia 30 listopada 2011 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY W GARDEI
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar
północnej części wsi Klasztorzek 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, 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 1 lipca do 1 sierpnia 2011 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego północną część wsi Klasztorzek 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 lipca 2011 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 16 sierpnia 2011 r.

- wniesiono uwagę w dniu 9.08.2011 r. przez Nadleśnictwo Kwidzyn (Załącznik - Wykaz uwag wniesionych do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), którą uwzględniono.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Cykał

**ROZSTRZYGNIECIE 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 nie przewiduje się publicznych dróg.

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 (przedomowe 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) 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, ze 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 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2008 r. Nr 88, poz. 539, ze 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 planistycznej.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Cykał

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/59/2011
Rady Gminy w Gardei
z dnia 30 listopada 2011 r.
Zalacznik1.pdf

rysunek planu