

UCHWAŁA NR/...../2011
RADY GMINY SUCHY DĄB
z dnia 2011r.
(P R O J E K T)

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Suchy Dąb – działka geodezyjna nr 346

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Suchy Dąb uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne
§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb”, uchwalonego Uchwałą Nr VI/26/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z 26 czerwca 2003 r., zmienionego Uchwałą Nr IV/28/11 Rady Gminy w Suchym Dębnie z dnia 21 lutego 2011 r., uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Suchy Dąb – działka geodezyjna nr 346, zwany dalej „planem”.
2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **2,2300 ha**.

§2

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad ich zagospodarowania i zabudowy, zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ust 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.).
2. W planie nie wyznacza się obszarów określonych w art. 15 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.).

§3

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu
2. Ustalenia tekstowe planu określają:
 - 1) Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
 - 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - Rysunek planu w skali 1:1000, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:
- 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) oznaczenia (literowo – cyfrowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów;
 - 5) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) KDW – tereny komunikacyjne - drogi wewnętrzne,
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§4

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) powierzchnia zabudowy terenu – powierzchnia terenu zajęta przez budynek lub budowlę w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku (zewnątrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, wolnostojące urządzenia reklamowe;
- 3) główna kalenica dachu – kalenica na dachu przykrywającym zasadniczą bryłę budynku, stanowiącym min 80% powierzchni dachu całego budynku; nie stanowią głównej kalenicy dachu w szczególności kalenice zadaszenia części wejściowej, kalenice lukarn, zadaszeń balkonów i tarasów, itp.;

- 4) główna bryła budynku - zasadnicza bryła budynku, najwyższa i największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże i części budynku dobudowane, np. schody, ganki, itp.;
- 5) uciążliwość dla otoczenia –negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także uciążliwość wynikająca ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urzędzeń, lub prowadzenie działalności w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszającej warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 6) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości.

Rozdział 2 Ustalenia planu

§5

Przeznaczenie terenu

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - b) lokalizacja budynków gospodarczych (w tym garaży wolnostojących) o pow. zabudowy nieprzekraczającej powierzchni zabudowy budynku głównego-mieszkalnego,
 - c) lokalizacja wymaganych dla obsługi zabudowy sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.),
 - d) zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
 - e) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o maksymalnie dwóch mieszkaniach na każdej działce budowlanej,
 - f) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej;
 - g) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia,
 - h) zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.KDW ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
 - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania: lokalizacja wymaganych dla obsługi zabudowy sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §10 niniejszej Uchwały, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy.
3. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
 - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych murowanych i prefabrykowanych elementów betonowych.
5. Ustala się zakaz sytuowania urządzeń reklamowych (tablic i reklam) o pow. powyżej 2m².

§7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
2. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, w którym obowiązują przepisy określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455 z dnia 20 czerwca 2010r.) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.
3. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub przełożyć, a zniszczony naprawić, zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
4. Przy realizacji inwestycji zachować istniejące rowy melioracji szczegółowej ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych.
5. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych terenów oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §13 niniejszej Uchwały.
6. W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych.
7. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego uwzględnić przepisy odrębne dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

§8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze opracowania planu nie znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną prawną
2. Na obszarze opracowania planu nie znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną zapisami niniejszego planu.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

§10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1.MN ustala się:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej projektowanej w granicach opracowania planu (2.KDW) – 6m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (poza obszarem opracowania planu) – 20m
 - c) od rowów melioracyjnych (w obszarze oraz poza obszarem opracowania planu) – 5m,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy pokazano na Rysunku Planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały
 - 2) gabaryty zabudowy mieszkalnej:
 - a) rzut budynku głównej bryły prostokątny – dopuszcza się rozcłódkowanie bryły budynku w kształcie np. litery T, L, itp.,
 - b) wysokość zabudowy maksymalnie 9,5m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu,
 - c) maksymalna wysokość posadowienia posadzki parteru 0,6m;
 - 3) geometria dachu zabudowy mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35 do 45°,
 - 4) gabaryty zabudowy towarzyszącej: wysokość zabudowy max 5m, geometria dachu nawiązująca do geometrii dachu budynku głównego na tej samej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie dla samochodów osobowych, o maksymalnej liczbie dwóch stanowisk,
 - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 30% powierzchni tych działek,
 - 7) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

§11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 2,2300 ha, w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi grunty w klasie bonitacyjnej IIIB o powierzchni 1,0392 ha - decyzja nr GZ.tr.057 – 602 – 06/11 z dnia 21.01.2012r.
2. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1.MN dopuszcza się dalszy podział na działki budowlane, przy zachowaniu:
 - 1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 1000m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 30m,
 - 3) kat położenia granic działek w stosunku do drogi wewnętrznej, z której odbywać się będzie zjazd na działki od 60 do 120°,
 - 4) na Rysunku planu, załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały zaznaczono proponowany, zalecany, przykładowy podział na działki budowlane spełniający zasady podziału określone powyżej - podział ten nie stanowi ustalenia planu.
2. W całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – normy obszarowej tych nieruchomości nie ustala się.

§13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę tereny objęte planem zaopatrzyć w wodę z projektowanej sieci wodociągowej.
2. W zakresie gospodarki ściekami bytowymi: ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu docelowo do gminnej sieci - kolektorów kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, pod warunkiem udokumentowania ich odbioru i wywozu ścieków do oczyszczalni; zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych: wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu w obrębie własnej działki, wody deszczowe z terenów utwardzonych podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami prawa; docelowo ustala się wymóg odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną: ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV i nn0,4kV, zlokalizowane na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci.
5. W zakresie zasilania w ciepło: zaopatrzenie terenu opracowania w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zasilanie terenów planu na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
7. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
 - 2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu działek, przez które są prowadzone te sieci zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.
9. Ewentualne kolizje projektowanego zagospodarowania terenu z sieciami uzbrojenia inżynierskiego należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządzającymi sieciami.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu z drogi publicznej powiatowej (poza obszarem opracowania planu), wszelkie prace w obrębie pasa drogowego drogi publicznej powiatowej (poza obszarem opracowania planu) uzgodnić z zarządcą.
2. Obsługa komunikacyjna terenu MN z drogi wewnętrznej wydzielonej w obszarze planu 2.KDW.
3. Ustalenia dla terenu komunikacyjnego 2.KDW są następujące:
 - 1) Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: ulica dojazdowa
 - 2) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego: szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10m jak na Rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) z zawrotką 15x20m,
 - 3) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym: dostępność zabudowy przyległej do drogi nieograniczona,
4. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wymóg zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny, ustala się wymóg sytuowania miejsc postojowych na działce własnej.
5. Dla funkcji usługowych, lokalizowanych jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej przyjęto następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych w zależności od programu użytkowego, lokowane na działce własnej, będącej przedmiotem zainwestowania (dane minimalne):
 - 1) 1 msc/30m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca,
 - 2) 1 msc/ 10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 1 miejsce.

§15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§16

Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustala się stawkę w wysokości 30%:

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§17

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§18

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Dąb.
2. Zobowiązuje się Wójta do:
 - 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy;
 - 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§19

1. W granicach objętych planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar wsi Suchy Dąb uchwalony Uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003r (Dz. Urz. woj. pomorskiego z 2004r. Nr 5 poz. 41)
2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §18, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Suchy Dąb