

Uchwała Nr 0007.XVII.138.2020

**Rady Gminy Suchy Dąb
z dnia 23 kwietnia 2020 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek geodezyjnych oznaczonych nr 118/18, 118/16, 127/6 i 127/5 położonych w gminie Suchy Dąb w obrębie geodezyjnym Grabiny-Zameczek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) - Rada Gminy Suchy Dąb uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające**

§1

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr 0007.IX.66.2019 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 29 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek geodezyjnych oznaczonych nr 118/18, 118/16, 127/6 i 127/5 położonych w gminie Suchy Dąb w obrębie geodezyjnym Grabiny-Zameczek; po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb przyjętego Uchwałą Nr 0007/XXIII.152.2016 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 22 września 2016 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek geodezyjnych oznaczonych nr 118/18, 118/16, 127/6 i 127/5 położonych w gminie Suchy Dąb w obrębie geodezyjnym Grabiny-Zameczek, zwaną dalej „planem”.
2. Granice planu przedstawia załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 2,79 ha.

§2

1. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
 - 2) załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 3) załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
 - 4) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 5) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 7) miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Ustalenia tekstowe planu określają:
- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – §3
 - 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - §4
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami - §7;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §8;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §10;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym §11.
4. W części graficznej planu, na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny;
 - 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) KDW – droga wewnętrzna;
 - 6) zasada położenia kalenicy głównej bryły budynków mieszkalnych.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu w skali 1:1000, nie wymienione w ust. 4 wynikają z przepisów odrębnych lub stanowią informacje.

Rozdział 2. Ustalenia planu

§3

Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN: 1.MN, 2.MN i 4.MN na rysunku planu ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących – gospodarczych i garażowych,
 - c) lokalizacja lokali usługowych – usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) lokalizacja wiat,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.KDW na rysunku planu ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznej,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych,
 - d) lokalizacja miejsc parkingowych.

§4

Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN i 4.MN na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, tj.:
 - a) 4 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych i terenów sąsiadujących z obszarem planu,
 - b) 100 m od brzegu rzeki Motławy (w granicach planu od 20 m do 22 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 4.MN);
 - 2) dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na każdej działce budowlanej;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,7;
 - 7) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć 15 kV, przebiegającej przez teren 4.MN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7m od osi linii w obu kierunkach); w obrębie pasa mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; w przypadku skablowania napowietrznej linii ograniczenia nie występują;
 - 8) dla terenów 1.MN i 2.MN minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej 1000m²; orientacyjny (nieobowiązujący) proponowany podział na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy, liczona od najniższego istniejącego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego elementu przekrycia dachu obiektu:
 - a) dla budynków o funkcji mieszkalnej 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących i wiat 6,0 m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 11) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego liczony od najniższego istniejącego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku nie wyżej niż 0,6 m n.p.t.;
 - 12) proporcje wymiaru rzutu głównej bryły budynków mieszkalnych (nie dotyczy werand, wykuszy, lukarn, ganków wejściowych, itp.) w formie wydłużonego prostokąta o stosunku długości boków głównej bryły nie mniej niż 1:1,1;
 - 13) zakaz podpiwniczenia budynków;
 - 14) geometria dachu:
 - a) budynków głównych – mieszkalnych: nad główną bryłą budynku (nie dotyczy werand, wykuszy, lukarn, zadaszeń wejścia, itp.) dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35 stopni i nie więcej niż 45 stopni;
 - b) budynków towarzyszących i wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachu o wielkości nie mniejszej niż 20 stopni;
 - 15) ustala się położenie kalenicy głównej bryły budynków mieszkalnych (nie dotyczy zadaszeń werand, wykuszy, lukarn, wejścia, itp.) zgodnie z zasadą wskazaną na rysunku planu.
2. Dla terenu komunikacyjnego – drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 3.KDW na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 10 m;
 - 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój pasa drogowego, bez wydzielania nawierzchni jezdni, chodnika, czy ścieżki rowerowej;
 - 3) ustala się wymóg rozwiązania odwodnienia drogi za pomocą systemów odwodnienia powierzchniowego, drenażu lub kanalizacji deszczowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania;
 - 4) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

§5

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. W celu ochrony krajobrazu kulturowego Żuław ustala się:
 - 1) dostosowanie gabarytów nowej zabudowy, detalu architektonicznego i wykończenia obiektów do miejscowej tradycji budowlanej (wskaźniki kształtowania zabudowy określono w §4 niniejszej uchwały);
 - 2) zakaz stosowania elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz, np. wykończenie elewacji materiałem typu blacha lub siding, czy jaskrawa kolorystyka dachów i elewacji;
 - 3) zachowanie zieleni związanej z komunikacją, rowami melioracyjnymi, rozłogiem pól czy zieleni śródpolnej i wkomponowanie jej w planowane zagospodarowanie terenu;
 - 4) zachowanie rowów melioracyjnych lub ich przebudowa z zachowaniem charakteru otwartego tych cieków (zakaz kanalizowania rowów melioracyjnych, z wyjątkiem budowy przepustów pod drogami).
3. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych w obrębie poszczególnych działek budowlanych, poprzez:
 - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym: tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - 2) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
4. Ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 40 m ponad poziom morza.
5. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów – § 4 niniejszej uchwały.

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją, ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
2. Dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń wodnych lub innych urządzeń melioracyjnych, pod warunkiem zapewnienia ciągłości i funkcjonalności całego systemu do regulacji stosunków wodnych, jeżeli urządzenia te stanowią element takiego systemu.
3. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
5. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych (w ramach własnych działek poprzez rowy i tereny powierzchni biologicznie czynnej);
 - 2) podziemnych (w tym z wykorzystaniem systemów drenażowych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych);
 - 3) kanalizacji deszczowej.
6. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
7. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
8. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

§7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w terenie 4.MN:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 900m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych od 80 do 100 stopni;
 - 4) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo- rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2m;
 - 5) orientacyjny (nieobowiązujący) proponowany podział na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu;
2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

§8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Cały obszar opracowania jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, określające między innymi następujące zakazy, mające zastosowanie w obszarze planu:
 - 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Motławy (nieprzekraczalną linię zabudowy wskazano na rysunku planu);
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka,
- 5) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

§9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacyjnych sanitarnych grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki bytowe odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych;
 - 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich i średnich napięć, w tym skablowanie istniejących sieci napowietrznych i budowę stacji transformatorowych;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;

- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pośrednictwem gazu zbiornikowego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
6. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.
7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę publiczną – ul. Grabową (droga gminna) oraz ul. Cedrową (droga wojewódzka nr 227).
2. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowy z dróg wewnętrznych: drogi 3.KDW oraz drogi wewnętrznej zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru planu miejscowego (dz. ewidencyjna nr 127/1), dopuszcza się bezpośredni zjazd z drogi gminnej (ul. Grabowej) do terenu 4.MN.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od funkcji zabudowy:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 2) w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym przewidzieć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usługi.
4. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową; wymagane ustaleniami miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

§11

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

1. Ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§12

W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania tracą moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny-Zameczek, obejmujący dz. geod. 118 i 127 – Uchwała Nr XXVI/208/2009 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 18 sierpnia 2009 r.

§13

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
/-/ Małgorzata Cyra

Uzasadnienie:

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek geodezyjnych oznaczonych nr 118/18, 118/16, 127/6 i 127/5 położonych w gminie Suchy Dąb w obrębie geodezyjnym Grabiny-Zameczek. Dla przedmiotowego terenu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny-Zameczek, obejmujący dz. geod. 118 i 127 – Uchwała Nr XXVI/208/2009 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 18 sierpnia 2009 r.

Obszar opracowania obejmuje tereny, które w dotychczasowym planie miejscowym przeznaczone były na funkcję usługową oraz mieszkaniowo-usługową. Plan miejscowy realizowany jest w związku z pozytywnym rozpatrzeniem przez Wójta Gminy Suchy Dąb wniosku inwestora złożonego przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego planu. Plan miejscowy zmienia przeznaczenie terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które będą stanowiły kontynuację funkcji terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb, przyjętego uchwałą Nr 0007/XXIII.152.2016 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 22 września 2016 r. dla przedmiotowego obszaru ustalono dla działek 127/5 i 127/6 funkcję mieszkaniową jednorodziną, natomiast dla terenu działki 118/18 wskazano funkcję mieszkaniowo-usługową. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy jest realizacją Uchwały inicjacyjnej Nr 0007.IX.66.2019 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 29 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek geodezyjnych oznaczonych nr 118/18, 118/16, 127/6 i 127/5 położonych w gminie Suchy Dąb w obrębie geodezyjnym Grabiny-Zameczek.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a ponadto w §4 określone zostały wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy. Plan ustala m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wysokość zabudowy, geometrię dachów, a także położenie kalenicy głównej bryły budynków mieszkalnych. Zapisy planu odnoszą się ponadto do kwestii ochrony krajobrazu kulturowego Żuław poprzez zastosowanie zasad zapisanych w planie dotyczących m.in. wykończenia elewacji oraz kolorystyki dachów. Powyższe ustalenia pozwalają na spełnienie wymagań ład przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §5 i §6 zawiera ustalenia odnoszące się do zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska i przyrody. Obszar objęty planem jest niezabudowany. Zgodnie z ustaleniami planu ochronie podlega krajobraz kulturowy Żuław, którego ochrona realizowana będzie poprzez odpowiednie zapisy planu. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę już w dotychczasowym planie miejscowym zgodnie

z ustaleniami planu może przyczynić się do kształtowania przestrzeni o wysokich walorach architektonicznych.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego i nie wskazano krajobrazów priorytetowych, stąd brak ustaleń w tym zakresie. Plan nie zawiera także ustaleń określających zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i małej architektury, gdyż kwestie te muszą być regulowane innym aktem prawa miejscowego (sporządzanym zgodnie z art. 37a-e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ze względu na fakt, iż w dniu 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, na mocy której uchylono art.15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia odnoszące się do kwestii ochrony środowiska i przyrody, w tym ustalenia dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Plan nakazuje włączenie nowej zabudowy do zbiorczego systemu wodociągów gminnych oraz docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę znajdują się na gruntach klas chronionych, przy czym grunty te uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w poprzedniej procedurze planistycznej.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (Uchwała Sejmiku Woj.Pomorskiego nr 259/XXIV/16 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, Dz. U. Woj. Pom. 2016, poz. 2942). Uwzględniono zakaz lokalizacji zabudowy w pasie 100 m od rzeki Motławy poprzez wrysowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od rzeki.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty i obszary zabytkowe, ani chronione dobra kultury współczesnej, wobec czego dla przedmiotowego planu nie ma przesłanek do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Przez obszar opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, przy czym w planie miejscowym dopuszcza się skablowanie linii.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy zmienia przeznaczenie terenów, które dotychczas przeznaczone były na funkcje usługowe oraz mieszkaniowo-usługowe. W związku z dużym zainteresowaniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie przedmiotowego planu bardziej zasadne jest wprowadzenie takiej funkcji na obszar objęty planem miejscowym. Ustalone przeznaczenie terenu pozwoli na zaspokojenie potrzeb właścicieli nieruchomości, a także stanowić będzie kontynuację polityki przestrzennej gminy w tym rejonie miejscowości Grabiny-Zameczek. W wyniku realizacji ustaleń planu nie nastąpi spadek wartości nieruchomości, a mniejsze działki możliwe do uzyskania w wyniku ustaleń planu staną się łatwiejsze i bardziej korzystne ekonomicznie w dalszym obrocie na rynku nieruchomości. Skutki finansowe realizacji planu miejscowego zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek geodezyjnych oznaczonych nr 118/18, 118/16, 127/6 i 127/5 położonych w gminie Suchy Dąb w obrębie geodezyjnym Grabiny-Zameczek”.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Obszar opracowania stanowią grunty prywatne. Przedkładany do uchwalenia plan nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W planie uwzględniono ograniczenia wynikające z położenia obszaru w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest umożliwienie efektywnego zagospodarowania terenów, zgodnego z potrzebami właścicieli terenów. Poprzez odpowiednie ustalenia planu realizowany jest cel publiczny odnoszący się do kwestii ochrony walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Suchy Dąb na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 7 października 2019 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski osób indywidualnych i prawnych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.02.2020 r. do 03.03.2020 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 18 lutego 2020r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 17 marca 2020r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń. Uwag do projektu planu nie wniesiono.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z wodociągów.

2.13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalone przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami właścicieli zgłaszanymi we wniosku złożonym przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego oraz nie jest sprzeczne z ustaleniami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w dokumencie Studium.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone do zabudowy zostały wyznaczone już w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, a przedmiotowy plan nie rozszerza obszarów przewidzianych pod zabudowę na nowe tereny. Obszar objęty planem stanowi kontynuację zespołu zabudowy w sąsiedztwie i zlokalizowany jest przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Zachowana została zasada kształtowania zwartych zespołów nowej zabudowy w miejscach o najlepszej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W minionej kadencji samorządowej (lata 2014-2018) nie sporządzono dla gminy Suchy Dąb analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była sporządzona w czerwcu 2014 r. i obejmowała lata 2008-2013. Rada Gminy Suchy Dąb podjęła Uchwałę Nr 0007.XLVI.347.2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której stwierdzono, iż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne, ale zwrócono

jednocześnie uwagę na fakt [cyt.]: „*składane wnioski do obowiązujących planów miejscowych świadczą o potrzebie dokonania ich zmian, jednakże powinno to następować po każdorazowej, dokładnej analizie zasadności przystąpienia do zmiany planu miejscowego, uwzględniającej przede wszystkim interes publiczny, możliwości budżetowe gminy i realne, uzasadnione prognozami demograficznymi oraz istniejącymi trendami potrzeby rozwojowe gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy*”.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek geodezyjnych oznaczonych nr 118/18, 118/16, 127/6 i 127/5 położonych w gminie Suchy Dąb w obrębie geodezyjnym Grabiny-Zameczek” wykazała, iż uchwalenie i realizacja ustaleń planu:

- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej; uzbrojenie terenu odbędzie się kosztem i staraniem zainteresowanych inwestorów.
- nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych ani innych terenów przestrzeni publicznej.
- nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne; nie spowoduje również konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
- może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.
- może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych; może skutkować koniecznością poniesienia kosztów wycen.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Wójt Gminy Suchy Dąb w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie

wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi.