

UCHWAŁA NR IX / 56 / 2003

Rady Gminy w Suchym Dębie

z dnia 12 listopada 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego obszar wsi Ostrowite

Na podstawie:

art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, zmiany: Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717)

oraz

art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, zmiany Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984)

Rada Gminy w Suchym Dębie uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar wsi Ostrowite w gminie Suchy Dąb
2. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na załączniku graficznym - Rysunku planu w skali 1:5000 (załącznik nr 1 do Uchwały),

§ 2

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu
2. Ustalenia tekstowe **dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi** przedstawiono w postaci kart dla poszczególnych terenów - § 4 niniejszej Uchwały, zawierających 6 grup ustaleń:
 - 1) oznaczenie identyfikacyjne
 - 2) funkcja terenu
 - 3) zasady zagospodarowania terenu
 - 4) zasady podziału na działki
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego i krajobrazu

w przypadku braku ustaleń w którejś z grup oznacza to, iż nie ustala się zasad, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła.

3. Ustalenia tekstowe **dla całego obszaru opracowania** przedstawiono w § 5 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w § 6 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej obszaru planu i ustalenia dla terenów komunikacyjnych oraz w § 7 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące obsługi infrastrukturalnej obszaru planu

4. Ustalenia graficzne zawarte są na załącznikach:

- 1) Rysunek planu w skali 1:5000 (cały obszar opracowania) – zał. nr 1
- 2) Karty wytycznych do projektowania zabudowy i zagospodarowania działki – zał. nr 2
- 3) Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu w skali 1:10000 (plansza dla całej gminy Suchy Dąb) – zał. nr 3

5. Na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) oznaczenia literowo – cyfrowe wydzielonych terenów, określające podstawową funkcję terenu, w tym:
- 4) W – wód otwartych
- 5) R - tereny gospodarki rolnej
- 6) R1 –tereny gospodarki rolnej bez prawa zabudowy
- 7) W/ZE – tereny wód płynących z zielenią ekologiczną
- 8) M – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa
- 9) MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- 10) WZ - infrastruktura techniczna – ujęcia wody
- 11) tereny komunikacji drogowej: KL – droga lokalna, KD – droga dojazdowa, KX – ciąg pieszo-jezdny
- 12) siedliska o historycznej tradycji miejsca
- 13) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych
- 14) strefa zakazu lokalizacji budynków – 100m od linii brzegowej rzek
- 15) strefy archeologiczne do zachowania i ochrony
- 16) planowany przebieg ścieżek rowerowych, w tym:
- 17) lokalne trasy rowerowe

pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny

6. Załączniki nr 2 i 3 do Uchwały mają charakter informacyjny, stanowią wyjaśnienie za pomocą schematów graficznych ustaleń tekstowych określonych w § 5 i § 7

7. Cały obszar planu jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują Rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 27z dnia 25 listopada 1994, poz. 139); oraz nr 11/98 z dnia 3 września 1998 r (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 59 z dnia 14 września 1998, poz. 294)

8. Cały obszar planu jest zagrożony powodzią.

§ 3

1. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w tekście ustaleń planu:

- 1) dominanta architektoniczna – akcent architektoniczny w postaci budynku, lub części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą,

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy max 1,5m części budynku (do 20% szerokości frontu), zwłaszcza schodów zewnętrznych i zejść do piwnic
- 3) obligatoryjne linie zabudowy – obowiązujące linie zabudowy dla podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży); dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy do max 1,0 m części budynku od drugiej kondygnacji (np. balkon, loggia), na szerokości obejmującej max 50% szer. frontu budynku
- 4) powierzchnia biologicznie - czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²
- 5) powierzchnia zabudowy terenu – powierzchnia budynku po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]
- 6) teren (przestrzeń) ogólnodostępny - teren do którego dostęp nie jest limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi, np. ogrodzenie, bilet wstępu, pora doby, itp., ani podmiotowymi,
- 7) uciążliwość dla otoczenia - każda działalność powodująca obniżenie warunków zamieszkiwania, która w normalnych warunkach powoduje przekroczenie 80% norm określonych prawem dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt, mienia i środowiska przyrodniczego, w szczególności powodująca zanieczyszczenie środowiska oraz, np. emitująca nieprzyjemny zapach, dym, skład odpadów na otwartej przestrzeni, itp. lub w inny widoczny sposób pogarszająca warunki życia w najbliższym otoczeniu,
- 8) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu (średnia pod obrysem budynku) do najwyższego elementu pokrycia budynku (w przypadku dachu płaskiego - górna płaszczyzna stropodachu, w przypadku dachu stromego - najwyższa kalenica dachu).
- 9) zabudowa towarzysząca – budynki na działce towarzyszące budynkowi głównemu, np. mieszkaniowemu, usługowemu; wyróżnia się dwa typy tej zabudowy: budynek inwentarski – związany z hodowlą zwierząt gospodarskich oraz budynek pomocniczy, np. garaż, warsztat itp.

Pojęcia użyte w znaczeniu powyższych definicji oznaczono w tekście ustaleń planu symbolem (*).

§ 4

1. Ustalenia tekstowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:5 000 są następujące:

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– 1.W/ZE, 2.W/ZE, 26.W/ZE
b) FUNKCJA TERENU
– funkcja podstawowa – wody płynące wraz z zielenią ekologiczną
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu
– wszelkie działania w obrębie terenu uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych
– zakaz lokalizacji budynków

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– 3.W, 4.W
b) FUNKCJA TERENU
– funkcja podstawowa – wody otwarte, płynące
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu
– wszelkie działania w obrębie terenu uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych oraz Wojewódzkim Komitetem Przeciwpowodziowym

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, 9.M, 10.M, 11.M, 12.M, 13.M, 17.M, 18.M, 20.M, 21.M, 22.M, 23.M, 25.M, 27.M
b) FUNKCJA TERENU
– funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażami dla potrzeb własnych
– funkcja dopuszczalna - usługi wbudowane z zakresu usług podstawowych (np. handel detaliczny, gastronomia, drobne rzemiosło, gabinety lekarskie), jako towarzyszące funkcji podstawowej lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja drogowa niezbędne dla funkcjonowania zabudowy
– funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
— max powierzchnia zabudowy* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
– ustala się minimalny % powierzchni biologicznie-czynnej* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%
– zakaz lokalizacji budynków obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> o w strefie 5m w każdą stronę od napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN o w odległości 5m od istniejących cieków wodnych (rowów melioracyjnych i kanałów) o wzdłuż dróg, w zależności od rodzaju drogi, wg zasad określonych w przepisach szczególnych
— ustala się zasady zagospodarowania nowych działek budowlanych, w zależności od wielkości działki cztery typy działek: <ul style="list-style-type: none"> – A – min powierzchnia 9600m² – B – min powierzchnia 1800m² – C – min powierzchnia 1000m² – D – min powierzchnia 600m² – proporcje wielkości działki przedstawia schemat 2 (zał. nr 2 do Uchwały)
— dla typu działki C i D ustala się następującą zasadę lokalizacji zabudowy na działce: budynek główny lokalizować od strony wjazdu na działkę, zabudowę towarzyszącą lokalizować za budynkiem głównym - przykładowe rozmieszczenie budynków na działce, położenie względem siebie w poszczególnych typach działek przedstawia schemat 2 (zał. nr 2 do Uchwały)
— ustala się wymóg lokalizacji na działce min. dwóch lub trzech budynków (za wyjątkiem typu D) - w zależności od typu działki (przykładowe rozmieszczenie zabudowy przedstawia schemat 2 - zał. nr 2 do Uchwały): <ul style="list-style-type: none"> – typ A - min 3 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej* jako dobudowanej, wbudowanej, – typ B i C - min 2 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej* jako dobudowanej, wbudowanej (za wyjątkiem typu B omówionego poniżej); – dla typu B dopuszcza się łączenie budynku głównego z zabudową towarzyszącą,

<p>przy zachowaniu następujących zasad: budynek główny lokalizować od frontu działki, kalenica prostopadle do frontu, wspólna oś kalenic, wysokość zabudowy towarzyszącej min 1,3x wys. bud głównego, stosunek ścian podłużnych budynków głównego i towarzyszących $a:b = 2-3x_a$, gdzie a = dł. bud. głównego (patrz schemat 2 – typ B2 – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały)</p>
d) ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
<ul style="list-style-type: none"> — dla terenów dotychczas niezabudowanych dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie prostopadle do istniejących dróg, z których będzie obsługa komunikacyjna terenu – minimalna szerokość frontu działki jest uzależniona od zabudowy na sąsiednich działkach i wynosi w zależności od typu zabudowy wynosi: A - 80m, B - 35m, C - 25m, D - 20m – dopuszcza się zastosowanie tego samego typu lub typu sąsiedniego (np. w przypadku występowania w sąsiedztwie wielkości działek typu B dopuszcza się wydzielenie działek typu A, B, lub C) – kształt działki prostokątny - stosunek boków $a:b=a:\min 1,5a$ (gdzie a = szerokość frontu) – dla terenów zabudowanych dopuszcza się dalszy podział nieruchomości - obowiązują przepisy szczególne – przy opracowywaniu projektu podziału terenu na działki zarezerwować wzdłuż dróg pas terenu odpowiedniej szerokości pod sieci i urządzenia inżynierskiego uzbrojenia terenu
e) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
<ul style="list-style-type: none"> – w obrębie stref ochrony archeologicznej (zaznaczonych na rys. planu- zał. nr 1) ustala się wymóg opiniowania wszelkich działań inwestycyjnych przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku i uzgadniania z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku – w opiniach archeologicznych określone zostaną zasady ochrony konserwatorskiej dla poszczególnych obiektów archeologicznych – ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do cieków wodnych niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych – w obrębie siedlisk o historycznej tradycji miejsca zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– 14.WZ, 19.WZ, 24.WZ
b) FUNKCJA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> - funkcja podstawowa – lokalizacji urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę - funkcja dopuszczalna – lokalizacja pozostałych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja drogowa niezbędne dla funkcjonowania zabudowy
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> - ustala się wymóg ogrodzenia i oznakowania studni - ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny
d) ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
– zakaz dalszych podziałów na działki

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– 16.MU
b) FUNKCJA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> – funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, usług rekreacji i wypoczynku, usług administracji, usług kultury, usług zdrowia, oświaty i opieki społecznej – funkcja dopuszczalna – urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacja drogowa niezbędne dla funkcjonowania zabudowy, zabudowa gospodarcza, garaże dla potrzeb własnych – funkcja wykluczona –wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> – max powierzchnia zabudowy* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40% – ustala się minimalny % powierzchni biologicznie-czynnej* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30% – zakaz lokalizacji budynków obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> o w strefie 5m w każdą stronę od napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN o w odległości 5m od istniejących cieków wodnych (rowów melioracyjnych i kanałów) o wzdłuż dróg, w zależności od rodzaju drogi, wg zasad określonych w przepisach szczególnych
d) ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się dalszy podział na dwie działki prostopadle do drogi dojazdowej – przy opracowywaniu projektu podziału terenu na działki zarezerwować wzdłuż dróg pas terenu odpowiedniej szerokości pod sieci i urządzenia inżynierskiego uzbrojenia terenu
e) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
<ul style="list-style-type: none"> – ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg – ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do cieków wodnych niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– 15.ZS
b) FUNKCJA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> – funkcja podstawowa – zieleń sportowa, zieleńce i skwery – funkcja dopuszczalna – urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacja drogowa niezbędne dla funkcjonowania zabudowy
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> – teren ogólnodostępny* – min % powierzchni biologicznie – czynnej* 80% – dopuszcza się lokalizację jednego budynku dla obsługi terenu, maksymalna powierzchnia zabudowy – 250m² – dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury – dopuszcza się ogrodzenie terenu
d) ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
– zakaz dalszych podziałów na działki
e) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
– ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg

<ul style="list-style-type: none"> – ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do cieków wodnych niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– R
b) FUNKCJA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> – funkcja podstawowa – teren upraw polowych – funkcja dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa wraz z zabudową towarzyszącą* (siedliska rolnicze), lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja drogowa niezbędne dla funkcjonowania zabudowy
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się lokalizację dróg niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej – zakaz lokalizacji budynków obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> o w strefie 5m w każdą stronę od napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN o w odległości 5m od istniejących cieków wodnych (rowów melioracyjnych i kanałów) o wzdłuż dróg, w zależności od rodzaju drogi, wg zasad określonych w przepisach szczególnych jak dla terenu poza obszarem zabudowy o w strefie 100m od rzek - jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – dopuszcza się lokalizowanie lokalnej trasy rowerowej jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
d) ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się dalszy podział działek, wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej – normy obszarowej nowych podziałów nie określa się – przy opracowywaniu projektu podziału terenu na działki zarezerwować wzdłuż dróg pas terenu odpowiedniej szerokości pod sieci i urządzenia inżynierskiego uzbrojenia terenu
e) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
<ul style="list-style-type: none"> – ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg – ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do cieków wodnych niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych – w obrębie stref ochrony archeologicznej (zaznaczonych na rys. planu- zał. nr 1) ustala się wymóg opiniowania wszelkich działań inwestycyjnych przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku i uzgadniania z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku – w opiniach archeologicznych określone zostaną zasady ochrony konserwatorskiej dla poszczególnych obiektów archeologicznych

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– R1
b) FUNKCJA TERENU
<ul style="list-style-type: none"> – funkcja podstawowa – teren upraw polowych – funkcja dopuszczalna – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– dopuszcza się lokalizację dróg niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej

<ul style="list-style-type: none"> – zakaz lokalizacji budynków – w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
d) ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się dalszy podział działek, wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej – normy obszarowej nowych podziałów nie określa się – przy opracowywaniu projektu podziału terenu na działki zarezerwować wzdłuż dróg pas terenu odpowiedniej szerokości pod sieci i urządzenia inżynierskiego uzbrojenia terenu
e) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
<ul style="list-style-type: none"> – ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg – ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do cieków wodnych niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

§ 5

- Zasady kształtowania zabudowy dzielą się na dwie grupy:
 - dotyczące kształtowania zabudowy nowej
 - dotyczące kształtowania zabudowy istniejącej
- Zasady kształtowania nowej zabudowy w terenach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych, mieszanych z zabudową mieszkaniową i zabudowy siedliskowej w terenach rolnych dotyczące budynku głównego są następujące:
 - ustala się cztery typy zabudowy w zależności od wielkości działki, na której zlokalizowany jest budynek: A, B, C, D
 - ustala się wymóg zachowania proporcji budynku w zależności od typu zabudowy określonych w tab. 1ppk 10) poprzez:
 - dopuszczalne wielkości rzutu budynku i stosunek boków - a:b
 - max i min dopuszczalną wysokość zabudowy - h
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych - β
 - max poziom podłogi parteru
 proporcje zabudowy w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 – zał. nr 3 do Uchwały
 - dla typu A zabudowy dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery "L" lub "T"
 - ustala się wymóg zastosowania dachu dwuspadowego dla głównych połaci dachu - dopuszcza się dach naczółkowy i mansardowy,
 - ustala się wymóg symetrii połaci dachowych
 - ustala się wymóg symetrii elewacji od strony frontu działki dla typów zabudowy A, B, C
 - dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek w poszczególnych typach zabudowy - zgodnie z tab. 2, ppkt. 11) przy zachowaniu:
 - szerokość podcienia max 2/5 szerokości budynku
 - szerokość wystawki, ganku i werandy max 1/3 szerokości budynku
 - max wysokość podcienia, wystawki - kalenica budynku
 - max wysokość zabudowy werandy i ganku - okap dachu budynku
 - dach dwuspadowy, dopuszcza się dach jednospadowy dla formy ganku i werandy o spadku w kierunku na zewnątrz budynku

- 8) jako materiały wykończeniowe stosować:
- wykończenie ścian –nieotynkowany mur z cegły ceramicznej w kolorze czerwonym lub żółtym albo tynk, dopuszcza się deskowanie szczytów budynku
 - stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta, podział wewnętrzny symetryczny, zakaz stosowania jednoprzestrzennych połączeń szklanych
 - dach z dowolnego materiału, w kolorze grafitowym, brązowym i czerwonym z wykluczeniem jaskrawej czerwieni
- 9) dla zabudowy usługowej o charakterze użyteczności publicznej (usługi oświaty, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi administracji, usługi kultury i kultu religijnego) dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy i zastosowanie dominanty przestrzennej*, przy zachowaniu elementów regionalnych architektury i scharmonizowaniu jej z krajobrazem Żuław,
- 10) Ustala się proporcje dla zabudowy (TAB. 1)

TYPY ZABUDOWY		A	B	C	D
Proporcje obiektu odpowiadające wielkości działki	Minimalna szerokość frontu działki	80 m	35 m	25 m	20 m
	Plan budynku	$a = 12 \div 14 \text{ m.}$ $b = (1,5 \div 1,8)a$	$a = 11 \div 12 \text{ m}$ $b = (1,5 \div 1,8)a$	$a = 8 \div 11 \text{ m}$ $b = (1,4 \div 1,7)a$	$a = 8 \div 10 \text{ m}$ $b = (1,3 \div 1,6)a$
	Maksymalna wysokość budynku	$10 \div 13 \text{ m}$	$9 \div 10 \text{ m}$	$7 \div 9 \text{ m}$	$6,5 \div 8,5 \text{ m}$
	Kąt nachylenia połaci dachowej	$40^0 \div 50^0$	$40^0 \div 50^0$	$40^0 \div 50^0$	$40^0 \div 50^0$
	Maksymalna różnica poziomów między terenem a podłogą parteru budynku	+ 1.00 m	+ 1.00 m	+ 0.60 m	+ 0.60 m

- 11) Dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego (TAB. 2):

TYPY ZABUDOWY		A	B	C	D
Detal architektoniczny	Doświetlenie poddasza dużymi oknami w ścianie szczytowej budynku	+	+	+	---
	Podcień	+	---	---	---
	Wystawka	+	+	+	---
	Ganek Weranda	+	+	+	+

+ - dopuszcza się

--- - nie dopuszcza się

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy dot. budynków towarzyszących głównego na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych lub zagrodowych i usługowych oraz mieszanych z zabudową mieszkaniową są następujące:

- 1) ustala się dwa typy zabudowy towarzyszącej* budynkowi głównemu: inwentarski i pomocniczy (garaże, warsztaty, itp.)
- 2) ustala się wymóg zachowania proporcji budynku w zależności od typu zabudowy określonych w tab. 3 – ppkt.6) poprzez:
 - a. dopuszczalne wielkości rzutu budynku i stosunek boków - a:b
 - b. max i min dopuszczalną wysokość zabudowy - h
 - c. kąt nachylenia głównych połaci dachowych - β
 proporcje zabudowy w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 – zał. nr 3 do Uchwały
- 3) ustala się wymóg zastosowania dachu jedno lub dwuspadowego
- 4) jako materiały wykończeniowe ścian stosować tynk, cegłę, kamień, drewno
- 5) dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery "L"
- 6) proporcje zabudowy towarzyszącej (Tab. 3):

TYPY ZABUDOWY		inwentarski	pomocniczy (m.in. garaże, warsztaty itp.)
Proporcja obiektu	Plan budynku	$a = 11 \div 15 \text{ m.}$ $b = (2,3 \div 3,0)a$	$a = \max 11 \text{ m.}$ $b = (1,4 \div 2,2)a$
	Maksymalna wysokość budynku	11 m	8 m
	Kąt nachylenia połaci dachowej	$12^0 \div 45^0$	$12^0 \div 45^0$

4. Nie ustala się zasad kształtowania nowej zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w terenach zieleni sportowej, cmentarzy i ogrodów działkowych; dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy, pod warunkiem szarmonizowania jej z najbliższym otoczeniem i krajobrazem Żuław
5. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy są następujące:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:
 - a. proporcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, terenów mieszanych z zabudową mieszkaniową i zabudowy siedliskowej w terenach rolnych po rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie dostosować lub przybliżyć do proporcji określonych w pkt. 2-3 niniejszego paragrafu,
 - b. dla zabudowy usługowej o charakterze użyteczności publicznej (usługi oświaty, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi administracji, usługi kultury i kultu religijnego) dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy i zastosowanie dominanty przestrzennej*, przy zachowaniu elementów regionalnych architektury i szarmonizowaniu jej z krajobrazem Żuław,
 - c. dla pozostałych terenów nie ustala się zasad kształtowania istniejącej zabudowy dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy, pod warunkiem szarmonizowania jej z najbliższym otoczeniem i krajobrazem Żuław
 - d. w przypadku wymiany zabudowy obowiązują zasady kształtowania jak dla nowej zabudowy (§ 5 pkt. 2-5)
6. W przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w terenach mieszanych lub jako funkcja towarzysząca funkcji podstawowej terenu w strefie uciążliwości z tytułu sąsiedztwa prowadzonej działalności zastosować środki zabezpieczające przed

szkodliwym działaniem – budowa urządzeń zabezpieczających należy do inwestora terenu zabudowy lub jego następców prawnych

7. W związku z płytkim występowaniem wód podziemnych, terenami depresyjnymi w obszarze planu oraz położeniem w strefie zagrożenia powodziowego do projektu budowlanego należy rozpoznać wykonać szczegółowe badania warunków posadowienia obiektów w formie dokumentacji geologiczno inżynierskiej lub geotechnicznej; realizacja zabudowy wymaga dodatkowych zabezpieczeń oraz uzdatnienia geotechnicznego podłoża.
8. Cały obszar planu jest zagrożony powodzią, realizacja zabudowy (każdego rodzaju) wymaga dodatkowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych

§ 6

1. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru planu są następujące
 - 1) ustala się obsługę terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z ogólnodostępnych dróg dojazdowych KD, lokalnych KL oraz ciągów pieszo-jezdnymi KX,
 - 2) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej w terenach rolnych, projektowana zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarki rolnej oraz działki wydzielone w zainwestowanych terenach obsługiwane są również z dróg wewnętrznych,
 - 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzielen geodezyjnych, dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego wg potrzeb
2. Zasady dotyczące polityki parkingowej w obszarze planu są następujące (podane poniżej ilości mp są wartościami minimalnymi, które trzeba zapewnić w obrębie własnych terenów):
 - 1) w terenach mieszkaniowych:
 - a. 1mp/mieszkanie,
 - b. zakaz parkowania samochodów ciężarowych i autobusów
 - 2) w terenach usług
 - a. w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 2mp/100m² powierzchni użytkowej usług lub 10mp / 100 zatrudnionych
 - b. zapewnić 10mp dla rowerów
 - 3) w terenach zieleni publicznej
 - a. zakaz parkowania pojazdów samochodowych
 - b. zapewnić 5mp dla rowerów

3. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych określonych na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:5000 są następujące:

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– KL
b) FUNKCJA TERENU
– ulica lokalna
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– szerokość drogi w liniach rozgraniczających min 15m, za wyjątkiem terenu gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
– docelowo ustala się wymóg rozdzielenia ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego
– dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą zarządcy tej drogi
– przebieg lokalnej trasy rowerowej jak na rys. planu nr 1 do Uchwały
e) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
– ustala się wymóg zachowania istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych oraz drzew rosnących w strefie widoczności skrzyżowań dróg

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– KD
b) FUNKCJA TERENU
– droga dojazdowa
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– szerokość drogi w liniach rozgraniczających min 12m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
– dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą zarządcy tej drogi
– dopuszcza się wspólne prowadzenie ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego,
e) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
– ustala się wymóg zachowania istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych oraz drzew rosnących w strefie widoczności skrzyżowań dróg

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
– KX
b) FUNKCJA TERENU
– ciąg pieszo jezdny
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– szerokość w liniach rozgraniczających min 6m
– dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
– typ przekroju – dopuszcza się jednoprzestrzenny – wspólna przestrzeń ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego
– dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu

§ 7

1. Zasady obsługi infrastrukturalnej obszaru planu są następujące:

1. Zaopatrzenie w wodę

- istniejące tereny ujęć wody dla zbiorowych układów wodociągowych do adaptacji – 14.WZ, 19.WZ
- teren projektowanego ujęcia wody 24.WZ
- zaopatrzenie w wodę:
 - o istniejące tereny zabudowy wsi z istniejącej sieci wodociągowej
 - o tereny projektowanej zabudowy z projektowanej sieci wodociągowej zaopatrywanej z istniejących układów wodociągowych gminy

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

- tymczasowo – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków,
- docelowo odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy w obszarze planu, poprzez system projektowanych przepompowni ścieków do istniejącej wiejskiej oczyszczalni ścieków we wsi Suchy Dąb (po jej rozbudowie i modernizacji) – etap I realizacji kanalizacji sanitarnej w gminie
- orientacyjną lokalizację przepompowni ścieków pokazano na załączniku graficznym – Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu 1:10000, zał. nr 3 do niniejszej Uchwały
- po wybudowaniu oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej ustala się wymóg likwidacji zbiorników bezodpływowych
- z terenów zabudowy zagrodowej w terenach R dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków

3. Odprowadzenie wód opadowych

- z terenów nieutwardzonych zagospodarować na własnej działce
- z dróg i parkingów oraz pozostałych terenów utwardzonych odprowadzić do gruntu lub innego odbiornika po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i piaskownikach w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

4. Regulacja stosunków wodnych

- istniejące stacje pomp (tereny WW) oraz kanały i rzeki wraz z wałami przeciwpowodziowymi (tereny w i W/ZE) do zachowania i adaptacji
- regulacja stosunków wodnych – melioracja obszaru planu, poprzez istniejący system melioracyjny – urządzenia melioracji podstawowej oraz szczegółowej

5. Zaopatrzenie w gaz

- z projektowanej sieci średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów domowych lub punktów redukcyjnych
- projektowane gazociągi ś.c. zasilane z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia w gminie Pruszcz Gd. i Pszczółki poprzez istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I^o w m. Juszkowo i Pszczółki lub poprzez projektowany gazociąg w.c. wzdłuż istniejącego ropociągu i projektowaną stacją redukcyjno-pomiarową I^o we wsi Osice
- zaopatrzenie w gaz na warunkach uzgodnionych z Zarządcą sieci

6. Zaopatrzenie w ciepło

- z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- cały obszar planu z istniejących i projektowanych linii kablowych i napowietrznych NN zasilanych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach uzgodnionych z Zarządcą sieci

8. Gospodarka odpadami stałymi

- gromadzić w szczelnych pojemnikach umożliwiających wstępną segregację odpadów, w obrębie własnych działek
- wywóz na wysypisko odpadów wg zasad obowiązujących na terenie gminy

2. Przebieg istniejących i projektowanych sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu oraz lokalizację istniejących i projektowanych urządzeń niezbędnych do obsługi infrastrukturalnej obszaru planu przedstawia „Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu” – załącznik 3 do niniejszej Uchwały (skala 1:10 000 – plansza dla całej gminy)

§ 8

1. Ustala się procentową stawkę, o której mowa w art. 36 ust 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania w wysokości 0%
2. Terenami dla realizacji celów publicznych są tereny o podstawowej funkcji:
 - 16.ZS – zieleni sportowej
 - 3.W, 4.W – tereny wód otwartych
 - 1.W/ZE, 2.W/ZE – tereny wód z zielenią ekologiczną
 - 14.WZ, 19.WZ, 24.WZ - tereny infrastruktury technicznej
 - tereny komunikacji drogowej KL, KD, KX

§ 9

1. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Dąb
2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Suchy Dąb do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
 - 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Suchym Dębnie
 - 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

§ 10

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 9 ust. 2, pkt 1) i 2), który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

.....
Przewodniczący Rady Gminy w Suchym Dębnie