

UCHWAŁA NR X/ 64/ 07
RADY GMINY SUCHY DĄB
z dnia 28 listopada 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny-Zameczek;

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust.1, art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust 1 ustawy z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami) - Rada Gminy Suchy Dąb uchwała, 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., uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego zachodnią granicą ul. Gdańskiej, południową granicą ul. Lipowej, wschodnią granicą ul. Jaśminowej, południową granicami działek o nr od 211/142 do 211/149, zachodnią granicą ul. Rycerskiej, południową granicą działek 211/232, wschodnią granicą rzeki Motławy i południową granicą dz. 211/60, zwany dalej planem.
2. Granice terenu objętego opracowaniem przedstawia załącznik graficzny nr 1 w skali 1: 2000, zwanym dalej rysunkiem planu. Plan łącznie obejmuje ok. **24,2 ha**. Obszar objęty opracowaniem stanowi fragment obrębu geodezyjnego Grabiny-Zameczek.
3. W granicach opracowania znajduje się teren zamknięty w rozumieniu przepisów Prawa Geodezyjnego i Kartograficznego (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086, z późn zm.) ustanowiony decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 0-11/MON z dnia 28.12.2000r. Teren oznaczono na rysunku planu sygnaturą **01. IS** oraz szrafem. Zgodnie z art. 14 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) dla terenu zamkniętego nie sporządza się planu miejscowego.

§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.
2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
4. Ustalenia szczegółowe, zapisane są w postaci kart terenu. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów o sygnaturach od 01 ZP/US do 14 ZP określają:
 - 1) oznaczenie/powierzchnia terenu;
 - 2) przeznaczenie terenu;
 - 3) zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) 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;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

w przypadku braku ustaleń w którejś z grup oznacza to, iż nie ustala się zasad szczegółowych lub obowiązują wyłącznie ustalenia ogólne, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych o sygnaturach od 15 KDX do 26 KDD obejmują:
 - 1) przeznaczenie terenu/powierzchnię terenu;
 - 2) klasyfikację funkcjonalno techniczną;
 - 3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
 - 4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym;
 - 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Ustalenia graficzne zawarte są na rysunku planu w skali 1 : 2000, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§4

Ustala się podział obszaru opracowania na 26 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolami literowo-cyfrowymi, gdzie cyfra oznacza numer porządkowy terenu od 01 do 26, a litery podstawowe przeznaczenie terenu, zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **ZP/US** – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji;
- 4) **UK** – tereny usług np. kultu religijnego, kultury, oświaty i wychowania;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych – drogi gminne, dojazdowe;

6) **KDX** – tereny publiczne – ciągi pieszo – jezdne;

§5

1. Na rysunku planu, o którym mowa w §1 następujące oznaczenia są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru planu,
 - 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 3) oznaczenie cyfrowo-literowe terenów w liniach rozgraniczających , identyfikujące tereny,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) teren wyłączony z lokalizacji obiektów budowlanych,
 - 6) granice strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego,
 - 7) usytuowanie głównej kalenicy dachu dla nowej zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia nie będące ustaleniami planu.

§6

1. Uchwala się następujące definicje pojęć stosowanych w planie:
 - 1) **główna kalenica dachu** – najwyżej usytuowana kalenica dachu;
 - 2) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** - wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną , rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, 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;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linie zabudowy podstawowej bryły budynku, której nie można przekroczyć. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość do **1,5 m** takich elementów budynku jak schody, podjazdy;
 - 4) **uciążliwość dla otoczenia** - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
 - 5) **stawka procentowa** – wysokość stawki , wyrażona w %, służąca naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ;
 - 6) **wysokość zabudowy** - wysokość podana w metrach, mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub najwyższego punktu obiektu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów;
 - 7) **zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej** – budynki usytuowane na terenie tej samej działki budowlanej co budynki mieszkalne, bądź pomieszczenia w budynku mieszkalnym do 30% pow. całkowitej, których przeznaczenie wiąże się z

pełnieniem usług z zakresu: handlu detalicznego, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usług krawieckich, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracji, usług gastronomicznych, usług pocztowych i telekomunikacyjnych, pośrednictwa finansowego, prawnych, fotograficznych, medycznych świadczonych poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, stomatologicznych, związanych z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usług w zakresie prania i czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskich, kosmetycznych, usług świadczonych w gospodarstwach domowych, usług z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej takich jak np. biura projektowe, obsługi finansowej, prawnej lub innych analogicznych, o podobnym zakresie uciążliwości.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem zostały określone poprzez wyznaczenie dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zawartych w § 15 .
2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizacje małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym remontów, modernizacji istn. obiektów.
3. W projekcie zagospodarowania terenu dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i usługową wymagane uwzględnienie zieleni urządzonej w postaci np. trawników, kwietników, zieleńców., ogrodów przydomowych.
4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych murowanych i prefabrykowanych elementów betonowych.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Wiślanych, obowiązują w nim przepisy rozporządzenia nr 5/05 Wojewody Pomorskiego z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. nr 29, poz 585), w szczególności zakaz:
 - 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902),
 - 2) 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, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymywaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
 - 4) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących

prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Obszar objęty zakazem zaznaczono na rysunku planu.

2. Wprowadza się obowiązek włączenia istniejącej w dniu uchwalania planu i projektowanej zabudowy do sieci inżynierskich gminnych, wg zasad określonych w **§13**.

3. Obszar planu i ustalone w nim przeznaczenia terenów należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust.2 pkt 1 lit a ustawy z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902) tj. do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

4. Dopuszczalne poziomy hałasu w obszarze planu regulują przepisy szczegółowe, zgodnie z obowiązującym systemem prawa.

§9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze opracowania planu występują strefy ochrony archeologicznej do zachowania i ochrony, zasięg stref pokazano na załączniku graficznym- rysunku planu. Dla obszarów położonych w strefie ochrony archeologicznej wszelkie projektowane działania inwestycyjne związane pracami ziemnymi muszą być opiniowane przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku i uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Zakres i rodzaj badań ustali w zezwoleniu Woj. Konserwator Zabytków.
2. Obszar planu położony jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu zamkowo-folwarcznego Grabiny- Zameczek.
3. Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty lub obszary o wartościach kulturowych, wymagające objęcia ochroną zapisami planu. Na obszarze opracowania planu nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

§10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Tereny oznaczone jako **03.ZP**, **09 UK** i **10 ZP/US** są terenami przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się następujące ustalenia kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dla terenów przestrzeni publicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - 2) dla terenów przestrzeni publicznej, dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych.

§11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na terenie objętym planem są zlokalizowane linie napowietrzne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochronną wynoszącą **5 m** od osi linii. Dla strefy ochronnej obowiązują zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz inne zasady związane z prowadzeniem prac budowlanych oraz zagospodarowaniem terenu, określone w przepisach szczegółowych i normach technicznych (dot. np. dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zasad bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywanych w sąsiedztwie linii robót budowlanych).

2. Na terenie **14 ZP** jest zlokalizowany wał przeciwpowodziowy rzeki Motławy. Dla terenu **14 ZP** oraz terenów **02.MN, 04 MN, 07 MN, 09 UK**, przylegających do wału przeciwpowodziowego wyznaczono następujące strefy ochronne, zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019):
 - 1) **3 m** od stopy wału po stronie odpowietrznej, dla której obowiązuje zakaz (wg art. 85.1 pkt 2) ustawy prawo wodne) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach,
 - 2) **50 m** od stopy wału po stronie odpowietrznej, dla której obowiązuje zakaz (wg art. 85.1 pkt 4) ustawy prawo wodne), wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, granicę strefy zaznaczono na rysunku planu.
3. Na terenie opracowania planu nie znajdują się tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny górnicze.

§12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Dla obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalenia i podziału w rozumieniu przepisów działu III rozdz. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 262, poz. 2603, ze zmianami);
2. Pokazany na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały podział terenów na działki budowlane ma charakter informacyjny, zalecany.

§13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Obszar planu obsługiwany będzie przez systemy infrastruktury technicznej w następujący sposób

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :
 - 1) przyłączenie terenu opracowania do wodociągu magistralnego Ø160, zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć rozdzielczą zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych jako KDD i KDX.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się :
 - 1) dla terenu objętego planem docelowo projektuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązania tymczasowego, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych jako KDD i KDX.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się :
 - 1) wody opadowe z terenów nieutwardzonych: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni publicznej należy zagospodarować na terenie działek własnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg oraz utwardzonych placów do gruntu po ich podczyszczeniu do poziomu wymaganego w przepisach ochrony środowiska.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się :

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną dla terenu objętego planem poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego napięcia 15 kV na podstawie warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci;
- 2) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i terenów publicznych.
5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się :
 - 1) dla obszaru objętego planem projektuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła oraz źródeł energii odnawialnej.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) obszar opracowania nie posiada dostępu do sieci gazowej, w przypadku jej realizacji rurociąg należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg i terenów publicznych, jeśli jego przebieg nie koliduje z istniejącymi i projektowanymi sieciami uzbrojenia terenu;
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się :
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci kablowych telekomunikacyjnych i teleinformatycznych w liniach rozgraniczających dróg i terenów publicznych, jeśli jej przebieg nie koliduje z istniejącymi i projektowanymi sieciami uzbrojenia terenu;
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się :
 - 1) Odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.
9. Ewentualne kolizje projektowanego zagospodarowania terenu z sieciami uzbrojenia inżynierskiego należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządzającymi sieciami.
10. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla poszczególnych terenów wydzielonych znajdują się w ustaleniach szczegółowych w §16 niniejszej uchwały.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w oparciu o drogi publiczne, dojazdowe oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne: 23 KDD (ul. Jaśminowa) , 24 KDD (ul. Lipowa), 25 KDD (ul. Lipowa), 26 KDD oraz ciągi piesze: 15 KDX (ul. Kasztanowa), 16 KDX (ul. Bukowa) , 17 KDX (ul. Rycerska), 19 KDX (ul. Rycerska), 20 KDX (ul. Akacjowa), 21 KDX, 22 KDX (ul. Klonowa) .
2. Ustala się powiązanie obszaru opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą powiatową – ul. Gdańską (dz. 264) w miejscu wskazanym na rysunku planu;
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN ustala się wymóg zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na każdy dom jednorodzinny, ustala się wymóg sytuowania miejsc postojowych na działce własnej. Dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie dla samochodów osobowych, o maksymalnej liczbie dwóch stanowisk.
4. Dla funkcji usługowych ustala się wymóg zapewnienia na własnej działce minimum 1 msc/50m² pow. użytkowej dla usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej , przy czym nie mniej niż 1 miejsce , a dla usług w terenie 09.UK minimum 20 msc .

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenu

§15

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczonych jako MN:
 - 1) Oznaczenie/powierzchnia terenów: **02 MN** o pow. 2,04 ha. , **04 MN** o pow. 2,60 ha, **05 MN** o pow. 3,29 ha, **06 MN** o pow. 2,02 ha, **07 MN** o pow. 1,75 ha , **08 MN** o pow. 2,00 ha, **11 MN** o pow. 1,22 ha, **12 MN** o pow. 1,42 ha, **13 MN** o pow. 1,02 ha;
 - 2) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - 3) Dopuszczone zagospodarowanie terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych jako MN dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej wraz z budynkami gospodarczymi o pow. zab. nieprzekraczającej pow. zab. budynku głównego-mieszkalnego, ew. towarzyszącym obiektem usługowym, ew. garażem, wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdu, dojścia, miejsca postojowe itp.) oraz zielenią,
 - b) dla terenu MN ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - c) dla terenu MN dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej; Powierzchnia zabudowy obiektu usługowego nie może być większa niż powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, usytuowanego na tej samej działce budowlanej; W przypadku sytuowania pom. usługowym w budynku mieszkalnym, lokal użytkowy usługowy nie może mieć pow. większej niż 30% pow. całkowitej budynku,
 - d) na terenie MN nie dopuszcza się lokalizacji obiektów inwentarskich;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **25 %** pow. działki, pow. zabudowy nie więcej niż **250 m²** (+5%),
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku mieszkalnego oraz usługowego: **9,0 m n. p. t.**, dla budynku gospodarczego lub garażowego : **4,5 m. n. p. t.**,
 - c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,5 m n. p. t.**,
 - d) obowiązujący kąt nachylenia dachu: w przedziale **35 – 45°**,
 - e) obowiązująca forma dachu: dla nowej zabudowy w projektowanych budynkach należy zastosować dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównej kalenicy usytuowanej równolegle do drogi publicznej z której odbywa się zjazd na działkę, usytuowanie (kierunek położenia) głównej kalenicy dachu oznaczono na rysunku planu, ustalenie związane z położeniem kalenicy obowiązuje dla nowej zabudowy, nie dotyczy budynków znajdujących się na obszarze planu dla których wydano pozwolenia na budowę przed datą obowiązywania niniejszego planu,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **50%**;
 - g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy w odległości min. **6m** od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdných oznaczonych jako KDX oraz w odległości **8m** dla terenów usytuowanych przy drogach publicznych **23 KDD (ul. Jaśminowa), 24 KDD(ul. Lipowa)**, zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży na granicy działki zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych (w

- szczegółności warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), przy czym budynki sytuowane bezpośrednio na granicy dwu działek powinny mieć zharmonizowane kolorystykę, rozwiązanie materiałowe oraz formę np. wysokość, geometrię dachu, położenie okapu ,
- i) ustala się wymóg zharmonizowania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego budynku gospodarczego lub garażowego z zabudową mieszkalną na tej samej działce,
 - j) dopuszcza się modernizacje, rozbudowy i nadbudowy istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania rozwiązania projektowanego z dotychczasową zabudową na działce oraz nie przekraczania wskaźników dotyczących dopuszczalnej powierzchni zabudowy, minimalnej pow. biologicznie czynnej oraz obowiązującej maksymalnej wysokości, a także uwzględnienia ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) tereny usytuowane w odległości 100 m od linii brzegowej rzeki Motławy są objęte zakazem zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w §8, teren wyłączony lokalizacji obiektów budowlanych oznaczono na rysunku planu,
 - b) dla terenu **02.MN** obowiązuje wskazana na rysunku planu strefa ochronna wału przeciwpowodziowego, zasady zagospodarowania tej części terenu wg **§11 ust.2**
 - c) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku podziału terenów **MN** wynosi ok. **900 m²** (z tolerancją do 5%)
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: według ustaleń ogólnych określonych w §12 i §13;
- 7) Stawka procentowa - 0%;
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych jako **ZP**:
- 1) Sygnatury terenów: **03 ZP** o pow. 0,32 ha, **14 ZP** o pow. 0,69 ha;
 - 2) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parków, zieleńców, skwerów itp.; a także (ZP/US)- zieleni z towarzyszącymi usługami sportu i rekreacji
 - 3) Dopuszczone zagospodarowanie terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych jako ZP dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, sieci uzbrojenia inżynierskiego, urządzeń rekreacji codziennej z zachowaniem zasad określonych w §11;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) Nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy ,
 - b) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%
 - 5) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: wg. ustaleń ogólnych określonych w §11, ustala się następujące zasady szczegółowe:
 - a) teren **14 ZP** pełni funkcje wału przeciwpowodziowego rzeki Motławy, dla terenu obowiązują zasady zagospodarowania określone w §11 ust 3.
 - 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) tereny usytuowane w odległości 100 m od linii brzegowej rzeki Motławy są objęte zakazem zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w §8;
 - b) na terenach oznaczonych jako ZP oraz ZP/US obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 7) Stawka procentowa - 0%;

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług, oznaczonego jako **UK**:
 - 1) Sygnatura terenu: **09 UK** o pow. **1,44 ha.**;
 - 2) Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej z zakresu usług kultury, oświaty i wychowania (np. przedszkole)
 - 3) Dopuszczone zagospodarowanie terenu:
 - a) dla terenu oznaczonego jako **09 UK** dopuszcza się lokalizację budynków i budowli sakralnych- kaplicy, kościoła, a także lokalizację budynku mieszkalnego lub mieszkalno-administracyjnego (biuro parafialne), towarzyszącego obiektom sakralnym, alternatywnie : zabudowa związana z usługami kultury, oświaty i wychowania – klub, świetlica, dom kultury, przedszkole itp.
 - b) dla terenu oznaczonego jako **09 UK** dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, sieci uzbrojenia inżynierskiego, obiektów małej architektury, z zachowaniem zasad określonych w §11;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **25 %** pow. działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-administracyjnego, innego usługowego (z zakresu usług kultury, oświaty i wychowania) : **9,0 m n. p. t.**, dla obiektu sakralnego: maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu nie może przekroczyć **15 m.n.p.t.** Dla obiektu sakralnego dopuszcza się usytuowanie wieży (dominanty) o wysokości maksymalnej nie większej niż **30 m. n. p. t.**,
 - c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,5 m n. p. t.**,
 - d) obowiązujący kąt nachylenia dachu: dla budynków mieszkalnego lub mieszkalno-administracyjnego i innego usługowego w przedziale **40 – 45°**, dla obiektów sakralnych- wg indywidualnych zasad, przy czym wskazane by forma, geometria dachu była kształtowana w sposób nawiązujący lub korespondujący z historycznymi formami zespołu i historyczną zabudową sakralną występującą w regionie (np. wysoki dach dwuspadowy, schodkowe szczyty),
 - e) obowiązująca forma dachu: dachy kształtować indywidualnie, nie ustala się wymaganego położenia kalenicy względem frontu działki, formy dachów w obrębie terenu należy zharmonizować kolorystycznie ,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **30%**,
 - g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **6m** od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako 19KDX (ul. Rycerska) , jak na rysunku planu;
 - 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) tereny usytuowane w odległości 100 m od linii brzegowej Motławy są objęte zakazem zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w §8,
 - b) ustala się wymóg uzgodnienia projektów budowlanych i projektów zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku ;
 - 6) Stawka procentowa- 0%;
4. Ustalenia szczegółowe dla terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji oznaczonych jako **ZP/US**:
 - 1) Sygnatura terenu: **10 ZP/US** o pow. **0,57 ha**;
 - 2) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej oraz teren usług sportowo-rekreacyjnych;
 - 3) Dopuszczone zagospodarowanie terenu:
 - a) dla terenu oznaczonego jako **10 ZP/US** dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, sieci uzbrojenia inżynierskiego, urządzeń rekreacji codziennej, oraz budowli sportowych,

- b) dla terenu **10 ZP/US** dopuszcza się lokalizację budynku obsługującego obiekty sportowe np. zaplecza szatniowo-sanitarnego i magazynowego oraz tereny zieleni,
 - c) dla terenu **10 ZP/US** dopuszcza się lokalizację parkingu, przy czym wielkość obszaru, na którym dopuszcza się lokalizację parkingu nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu **10 ZP/US**;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **25 %** pow. działki, pow. zabudowy nie więcej niż **200 m²**,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja: **do ok. 5 m. n. p. t. (z tolerancją 5%),**
 - c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,5 m n. p. t.;**
 - d) obowiązujący kąt nachylenia dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia w granicach 25 -35°,
 - e) obowiązująca forma dachu: w projektowanych budynku należy zastosować dach dwuspadowy o głównej kalenicy usytuowanej równolegle do drogi publicznej, z której odbywa się zjazd na działkę,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **75%;**
- 5) Stawka procentowa- 0%;
- 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji oznaczonych jako **KDD i KDX**:
 - 1) Sygnatury terenów: **15 KDX, 16 KDX, 18 KDX, 17 KDX, 19 KDX, 20 KDX, 21 KDX, 22 KDX, 23 KDD, 25 KDD, 26 KDD;**
 - 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) teren oznaczony jako KDD pełni funkcję terenów drogi publicznej gminnej, dojazdowej,
 - b) teren oznaczony jako KDX pełni funkcję terenów publicznych ciągów pieszo-jezdných;
 - 3) Dopuszczone zagospodarowanie terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych jako KDD i KDX dopuszcza się realizację dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných, zieleni urządzonej, sieci uzbrojenia inżynierskiego;
 - b) dla terenów KDD i KDX wyklucza się lokalizację zagospodarowania innego niż określone w pkt 3) lit a;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg dojazdowych, oznaczonych jako KDD: **min. 12 m**, jak na rysunku planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dla ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych jako KDX: **min. 8 m**, jak na rysunku planu;
 - 5) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: wg. ustaleń ogólnych określonych w §11, ustala się następujące zasady szczegółowe:
 - a) teren 18 KDX znajduje się w strefie ochrony wału przeciwpowodziowego rzeki Motławy, pełni funkcje terenu związanego z obsługą wału przeciwpowodziowego wału rzeki Motławy, dla terenu obowiązują zasady zagospodarowania określone w §11 ust. 2;
 - 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) wg. ustaleń ogólnych określonych w §14 i §15
 - b) ustalenia szczegółowe: dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdných.

- 7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 8) Stawka procentowa - **0%**

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§16

W granicach opracowania planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny-Zameczek (Uchwalony Uchwałą Nr 23/159/2001 Rady Gminy Suchy Dąb z 30 sierpnia 2001 r., Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 80 poz. 1741).

§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 Wójt 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 częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Suchym Dębnie;
 - 3) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy;
 - 4) 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

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §18, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Jarosław Dutkowski

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr X/64/07
RADY GMINY SUCHY DĄB z dnia 28 listopada 2007r**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Grabiny - Zameczek**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Dąb o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny- Zameczek w Gm. Suchy Dąb w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Jarosław Dutkowski

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr X/64/07
RADY GMINY SUCHY DĄB z dnia 28 listopada 2007r**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Grabiny - Zameczek**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Gminy Suchy Dąb ustala co następuje:

W projekcie planu miejscowego nie ustala się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Jarosław Dutkowski