

Uchwała Nr XVI/ 125/ 08
Rady Gminy Suchy Dąb
z dnia 28 sierpnia 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Grabiny Zameczek obejmującego działkę geodezyjną nr 86

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)

Rada Gminy Suchy Dąb uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny Zameczek obejmującego działkę geodezyjną nr 86.
2. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb” uchwalonego uchwałą nr XVI/124/08 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 28 sierpnia 2008 r.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb” stanowiącym Załącznik nr 1.1.
Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2

Podstawowymi celami regulacji zawartych w planie są:

Ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:

- ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający wzajemne relacje pomiędzy działalnością gospodarczą a środowiskiem naturalnym, tworzące ład przestrzenny,
- racjonalną gospodarkę gruntami wyposażonymi w infrastrukturę techniczną.

§ 3

Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone symbolami literowymi:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

R – teren rolniczy

KDW – teren drogi wewnętrznej

§ 4

Na terenach wymienionych w § 3 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz – w uzasadnionych przypadkach – przeznaczenie dodatkowe, uwarunkowane ustaleniami szczegółowymi.

§ 5

Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 niniejszej uchwały,
- rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym,
- przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, a wykusze, schody, tarasy i balkony nie mogą być wysunięte poza tą linię więcej niż 0,5 m,
- dopuszczeniu – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych,
- powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- ilości kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji naziemnych budynku
- funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela, stróża lub technologa – jeśli działalność ta wymaga stałego nadzoru,
- usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogarszania stanu środowiska i nie wymagające obsługi ciężkim transportem,
- stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan na rok 2007
- reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, którego wymiary przekraczają powierzchnię 2,0 m²
- skrócie mp – należy przez to rozumieć miejsce postojowe,

Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującą interpretacją.

Ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 6

Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

- ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale 2,
- ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w rozdziale 3 i zapisane w formie kart terenu.

Warunki zabudowy powinny być wydawane na podstawie kart terenu, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

§ 7

Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

- granica planu;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu, a w odniesieniu do dróg i ulic – oznaczenie klasy;

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej mogą podlegać korektom wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

Rozdział II **Ustalenia ogólne**

§ 8

1. Obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Żuław Gdańskich”. Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia jak w przepisach odrębnych.
2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 „Subniecka Gdańska” obejmującego utwory wodonośne mezozoiku.
Obszar objęty planem położony jest w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 „Żuławy Gdańskie” obejmującego warstwy wodonośne czwartorzędu.
3. Na obszarze objętym planem przyjmuje się jako zalecenie nawiązanie do następujących podstawowych cech zabudowy zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Dąb”, w części zatytułowanej „Kierunki kształtowania środowiska kulturowego”:
 1. określenie czytelnego podziału funkcjonalno-przestrzennego działki (miejsce pod zabudowę, ogrody, wewnętrzne podwórze, itp.)

2. wprowadzenie tradycyjnej małej architektury (ogrodzenie, bramy) i zieleni (ogródki),
3. a) utrzymanie wzajemnych relacji między wysokością podmurówki, kondygnacji, poddasza, kątem nachylenia dachu, szerokością i długością budynku:
 - wysokość podmurówki - do 0,60 m,
 - rzut budynku mieszkalnego w proporcjach od około 1:2,25 (dla mniejszych obiektów) oraz do około 1:1,6 (dla dużych obiektów),
- b) budynki mieszkalne jednokondygnacyjne (ewentualnie z wykorzystaniem pomieszczeń na poddaszu,
- c) dachy dwuspadowe o nachyleniu 45 – 50°, unikanie stosowania dachów wielospadowych, materiał przekryć dachowych - dachówka ceramiczna, dachówka włókno-cementowa,
- e) postuluje się wprowadzenie dla mniejszych obiektów mieszkalnych deskowania szczytów;
- f) postuluje się wprowadzenie szlachetnego materiału ceramicznego (cegły) zamiast tynku, w przypadku zastosowania tynku wykluczone jest stosowanie tynku zacieranego, tzw. „korka”,
- g) wprowadzenie tradycyjnej kolorystyki operującej zdecydowanym kolorem (granat, ciemnoniebieski, zieleń „amsterdamska”, pomarańczowy, ciemnoczerwony) dla stolarki (ramy okien, okiennice, drzwi),
- h) wprowadzenie detalu architektonicznego w postaci: ganku, podcienia, wystawki, „sionki”, schodków z poręczami (wzbogacenie partii wejściowej).

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów są następujące:

KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
1. Symbol MN	2. Powierzchnia w ha 0,3348
3. Przeznaczenie terenu	
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z dopuszczeniem usług na warunkach określonych w przepisach odrębnych).	
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
1. W celu zapobieżenia degradacji krajobrazu kulturowego zaleca się, aby formy architektury nawiązywały do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 3).	
2. Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych.	
3. Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
Nie określa się.	
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
Nie określa się.	

8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

1. Linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
2. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%.
3. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50 %.
4. Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od poziomu gruntu do kalenicy (maksymalnie 1 kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym) dla budynków mieszkaniowych; nie więcej niż 5 m od poziomu gruntu do kalenicy (maksymalnie 1 kondygnacja naziemna) dla budynków gospodarczych i garażowych.
5. Formy zabudowy: budynki mieszkalne - wolnostojące; budynki gospodarcze – dobudowane, wolnostojące; garaże - wbudowane, dobudowane, wolnostojące.
6. Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej imitacją.
7. Kąt nachyleni połaci dachowej: 30° – 50°.

9. 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

Na etapie projektów budowlanych należy sporządzić oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. W przypadku stwierdzenia niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych należy zastosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed możliwością lokalnego podtopienia.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki - 1000 m². Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek - 20 m.
2. Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.

11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dostępność drogową: dojazd z drogi KDW.
2. Parkingi i miejsca postojowe: 2 mp/1 dom (w przypadku lokalizacji usług 1mp/100m² powierzchni usługowej).
3. Odprowadzenie ścieków: do planowanego układu kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji układu dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować; nie dopuszcza się równoczesnego funkcjonowania kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych; zaleca się wyprzedzającą lub równoległą z realizacją obiektów kubaturowych budowę sieci uzbrojenia.
4. Odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na własnym terenie; odbiornikami wód opadowych mogą być: grunt, cieki lub zbiorniki wodne; przez zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie poszczególnych działek rozumieć należy: wsiąkanie w teren, odprowadzanie do rowów (otwartych, zamkniętych), drenaży, urządzeń chłonnych (studni, zbiorników), zbiorników retencyjnych lub odparowujących; wody te nie mogą być zanieczyszczone i muszą spełniać parametry jakości zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej.
6. Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy; po wybudowaniu sieci gazowej istnieje możliwość zaopatrzenia w gaz sieciowy.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN.
9. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.
10. Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych..

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Jak w stanie istniejącym.

13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji

Nie określa się.

14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej (na warunkach określonych w przepisach odrębnych).
3. Prowadzona działalność nie może stanowić zagrożenia dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
4. Należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji. Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewnić na granicy funkcji mieszkaniowej warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi normami.

15. Stawka procentowa

30%	
KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
1. Symbol R	2. Powierzchnia w ha 0,8772
3. Przeznaczenie terenu	
Teren rolniczy.	
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
Nie określa się.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
Nie określa się.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
Nie określa się.	
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
Nie określa się.	
8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	
Nie określa się.	
9. 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	
Nie określa się.	
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
Nie określa się.	
11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	
Nie określa się.	
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
Nie określa się.	
13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji	
Nie określa się.	
14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	
1. Zakaz lokalizacji zabudowy.	
2. Dojazd dla obsługi technicznej rowu melioracyjnego.	
15. Stawka procentowa	
Nie określa się.	

KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
1. Symbol KDW	2. Powierzchnia w ha Nie określa się.
2. Klasa drogi; kategoria drogi;	
Droga wewnętrzna; droga niepubliczna;	
3. Parametry i wyposażenie	
1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.	
2. Przekrój: szerokość jezdni - min. 6,0 m.	
3. Wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie.	
4. Powiązania z układem zewnętrznym	
Do drogi wojewódzkiej nr 227.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
W przypadku nowych nasadzeń (zieleni krajobrazowa w formie szpaleru) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
Nie określa się.	
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
1. Mała architektura: dopuszcza się.	
2. Nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji.	
3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.	
8. 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	
Nie określa się.	
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

Nie określa się.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
--

Zakaz zabudowy obiektów kubaturowych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
--

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
--

Jak w stanie istniejącym.

13. Stawka procentowa

Nie określa się.

Rozdział IV

Przepisy wykonawcze i końcowe

§ 10

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Dąb.
2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Suchy Dąb do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
 - 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 3) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Suchym Dębnie;
 - 4) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej gminy;
 - 5) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, a także potrzebnych im wyrysów i wypisów na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 10, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Jarosław Dutkowski

ZAŁĄCZNIK nr 2
do uchwały nr XVI/ 125/ 08
Rady Gminy Suchy Dąb
z dnia 28 sierpnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny Zameczek, obejmującego działkę geodezyjną nr 86.

Uwag do przedmiotowego planu nie wniesiono.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Jarosław Dutkowski

ZAŁĄCZNIK nr 3
do uchwały nr XVI/ 125/ 08
Rady Gminy Suchy Dąb
z dnia 28 sierpnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny Zameczek obejmującego działkę geodezyjną nr 86.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz.717 z 2003 r. z późn. zmian.) art.7 ust.1 pkt.1 i 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 142 , poz. 1591 z 2001 r. z późn. zmian.) i art.111 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. nr 15, poz. 148 z 2003 r. z późn. zmian.) Rada Gminy Suchy Dąb rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym wyżej wymienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - budowa sieci infrastruktury technicznej.
2. Inwestycje wymienione w pkt.1 są zadaniem własnym gminy i będą realizowane z budżetu gminy:
 - przy współfinansowaniu ze środków WFOŚiGW,
 - przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE,
 - z innych źródeł.
3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Jarosław Dutkowski