

B-7328/21/09

WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GMINIE SUCHY DĄB OBSZAR WSI KOŻLINY

Dotyczy: działki nr 243/9.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Koźliny, zatwierdzonym uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12.11.2003r ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Woj. Pomorskiego z dnia 13.02.2004 r. Dz. U. Nr 17, poz. 364.

Przedmiotowa działka leży na terenie oznaczonym w planie symbolem: **25. UO oraz 26. M.**

Tekst:

– 25.UO
b) FUNKCJA TERENU
<ul style="list-style-type: none">– funkcja podstawowa – usługi z zakresu oświaty i wychowania– funkcja dopuszczalna – usługi z zakresu administracji, zdrowia i opieki społecznej, parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca funkcji podstawowej– funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia
c) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
<ul style="list-style-type: none">– maksymalna powierzchnia zabudowy* – 60 %– minimalna powierzchnia biologicznie – czynna* – 25%– nieprzekraczalne linie zabudowy* obowiązują od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru w terenie zabudowanym
d) ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
<ul style="list-style-type: none">– zakaz dalszych podziałów na działki
e) WARUNKI WYNIKAJACE 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
– 26.M
b) FUNKCJA TERENU
<ul style="list-style-type: none">– 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:
 - 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:
 - 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):
 - 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, 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 $a:b = 2-3x$, gdzie $a =$ dł. bud. głównego (patrz schemat 2 - typ B2 - zał. nr 2 do niniejszej Uchwały)

d) ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- 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

- w terenie 17.M znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa spichlerz przy domu nr 45 (nr wpisu 257 z dn. 27.09.1962r.) - zaznaczony na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i

prorowadzeniem robót budowlanych oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i projekty podziału nieruchomości uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

- 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 Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- w terenie 40.M znajdują się obiekty – dom mieszkalny murowany (nr 5) oraz dom mieszkalny murowany (nr 3) postulowane do wpisania do rejestru zabytków województwa (zaznaczone na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i projekty podziału nieruchomości uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 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 Urządzeń Wodnych
- ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg

Zasady kształtowania zabudowy

1. Zasady kształtowania zabudowy dzielą się na dwie grupy:

- 1) dotyczące kształtowania zabudowy nowej
- 2) dotyczące kształtowania zabudowy istniejącej

2. 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:

- 1) ustala się cztery typy zabudowy w zależności od wielkości działki, na której zlokalizowany jest budynek: A, B, C, D
- 2) ustala się wymóg zachowania proporcji budynku w zależności od typu zabudowy określonych w tab. 1ppk 10) 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
 - d. max poziom podłogi parteruproporcje zabudowy w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 – zał. nr 2 do Uchwały
- 3) dla typu A zabudowy dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery "L" lub "T"
- 4) ustala się wymóg zastosowania dachu dwuspadowego dla głównych połaci dachu - dopuszcza się dach naczółkowy,
- 5) ustala się wymóg symetrii połaci dachowych
- 6) ustala się wymóg symetrii elewacji od strony frontu działki dla typów zabudowy A, B, C
- 7) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek w poszczególnych typach zabudowy - zgodnie z tab. 2, ppkt. 11) przy zachowaniu:
 - a. szerokość podcienia max $2/5$ szerokości budynku
 - b. szerokość wystawki, ganku i werandy max $1/3$ szerokości budynku
 - c. max wysokość podcienia, wystawki - kalenica budynku
 - d. max wysokość zabudowy werandy i ganku - okap dachu budynku
 - e. dach dwuspadowy, dopuszcza się dach jednospadowy dla formy ganku i werandy o spadku w kierunku na zewnątrz budynku
- 8) jako materiały wykończeniowe stosować:

- a. wykończenie ścian –nieotynkowany mur z cegły ceramicznej w kolorze czerwonym lub żółtym albo tynk, dopuszcza się deskowanie szczytów budynku
b. stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta, podział wewnętrzny symetryczny, zakaz stosowania jednoprzestrzennych połaci szklanych
c. 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	$40^\circ \div 50^\circ$	$40^\circ \div 50^\circ$	$40^\circ \div 50^\circ$	$40^\circ \div 50^\circ$
	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	+ (dwa okna)	+ (dwa okna)	+ (jedno okno)	---
	Podcień	+	---	---	---
	Wystawka	+	+	+	---
	Ganek Weranda	+	+	+	+

+ - dopuszcza się

--- - nie dopuszcza się

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy dot. budynków towarzyszących głównego na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych 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 2 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	$12^{\circ} \div 45^{\circ}$	$12^{\circ} \div 45^{\circ}$

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 scharmonizowania 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 scharmonizowaniu jej z krajobrazem Żuław,
 - c. dla pozostałych terenów nie ustala się zasad kształtowania istniejącej zabudowy dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy, pod warunkiem scharmonizowania 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 obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa i postulowanych do wpisania do rejestru zabytków województwa – zaznaczonych na załączniku graficznym nr 1 – Rysunek Planu 1:5000 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. 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

8. 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.

9. Cały obszar planu jest zagrożony powodzią, realizacja zabudowy (każdego rodzaju) wymaga dodatkowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych

Załączniki:

- Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koźliny.
- Schemat zasad kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania działki.

WÓJT GMINY
[Signature]
Sławomir Kaźmierski

Otrzymują:

Wykonano 2 egz.

egz. 1 – Urząd Gminy w Suchym Dębnie, ul. Gdańska 17, 83 – 022 Suchy Dąb.

egz. 2 – a/a

Sporządziła: Katarzyna Górka

URZĄD GMINY

w SUCHYM DĘBIE

83-022 Suchy Dąb, ul. Gdańska 17

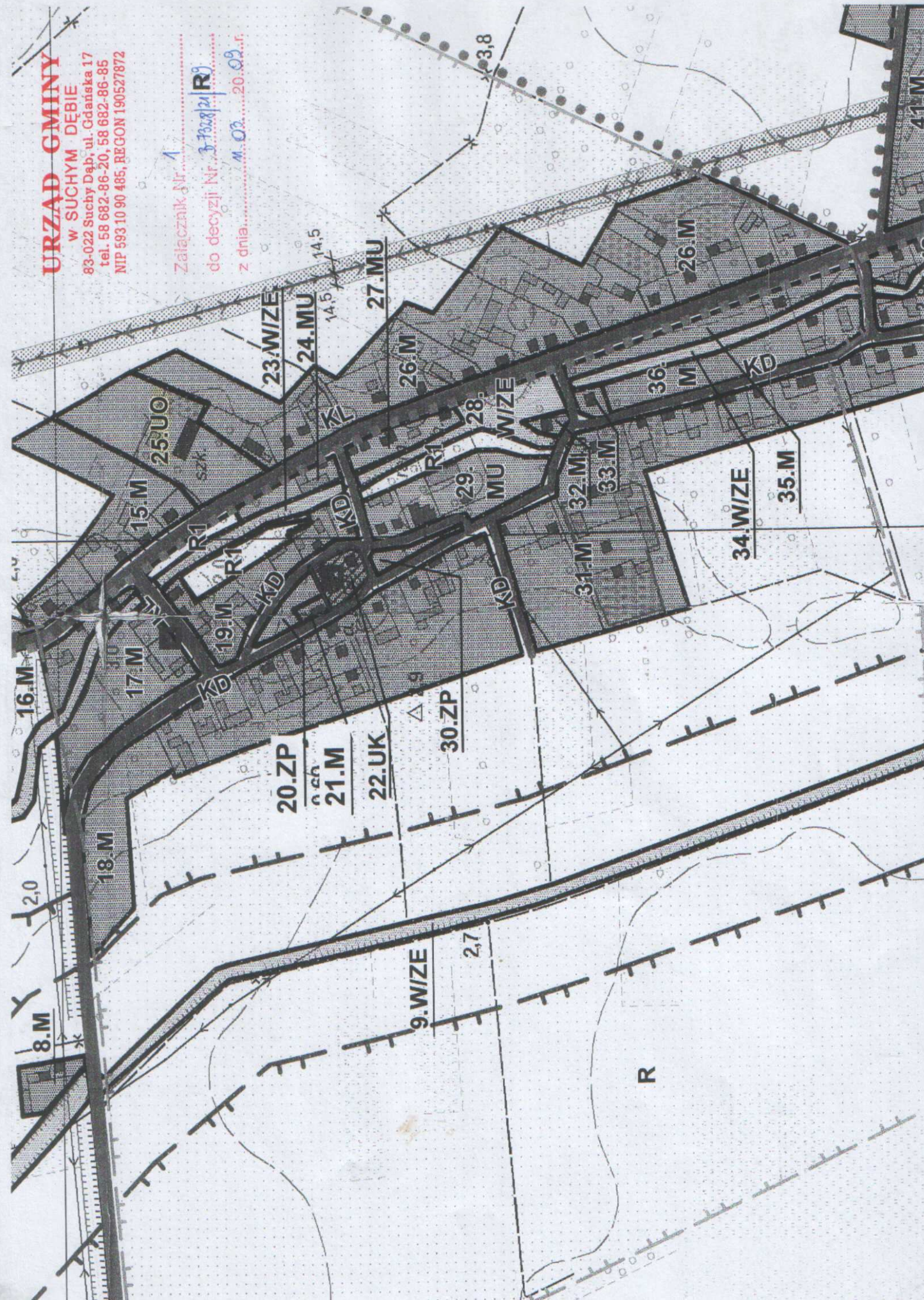
tel. 58 682-86-20, 58 682-86-85

NIP 593 10 90 485, REGON 190527872

Załącznik Nr 1

do decyzji Nr 3-7328/21/R9

z dnia 14.03.2022 r.



URZĄD GMINY

w SUCHYM DĘBIE

83-022 Suchy Dąb, ul. Gdańska 17

tel. 58 682-86-20, 58 682-86-85

NIP 593 10 90 485, REGON 190527872

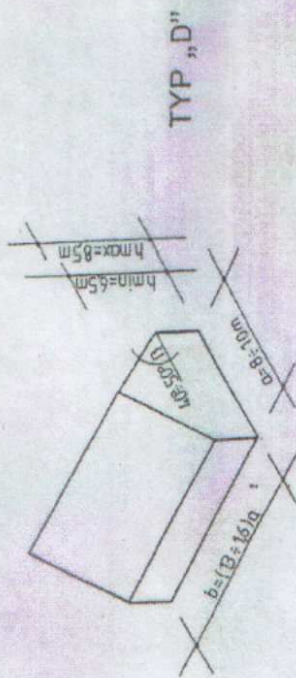
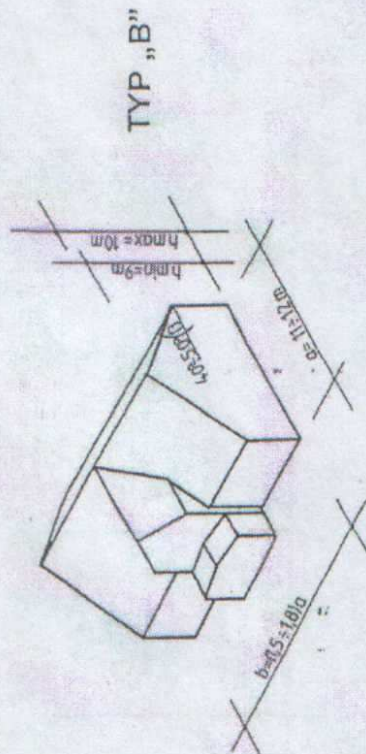
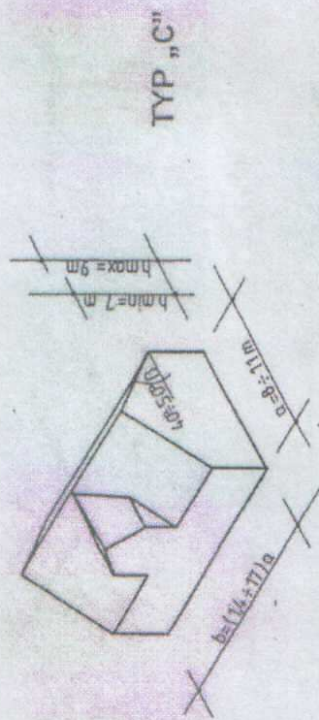
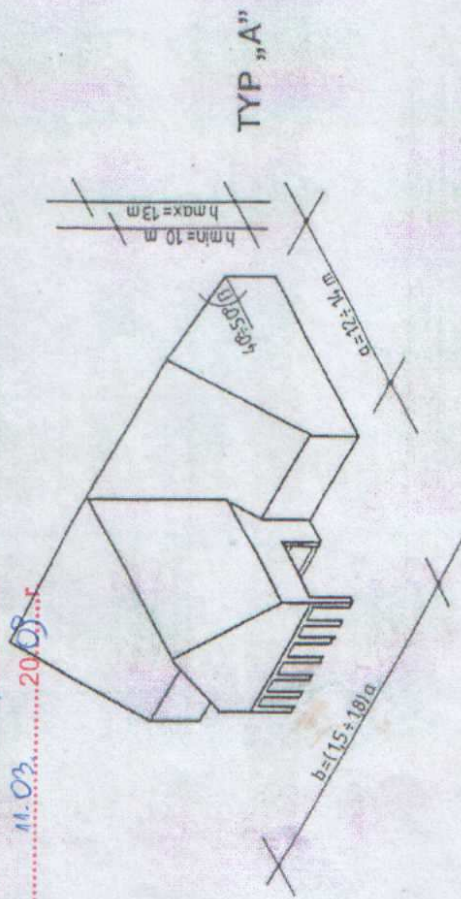
SCHEMAT 1

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

BUDYNEK GŁÓWNY NA DZIAŁCE
(mieszkalniowy lub mieszkaniowo usługowy)

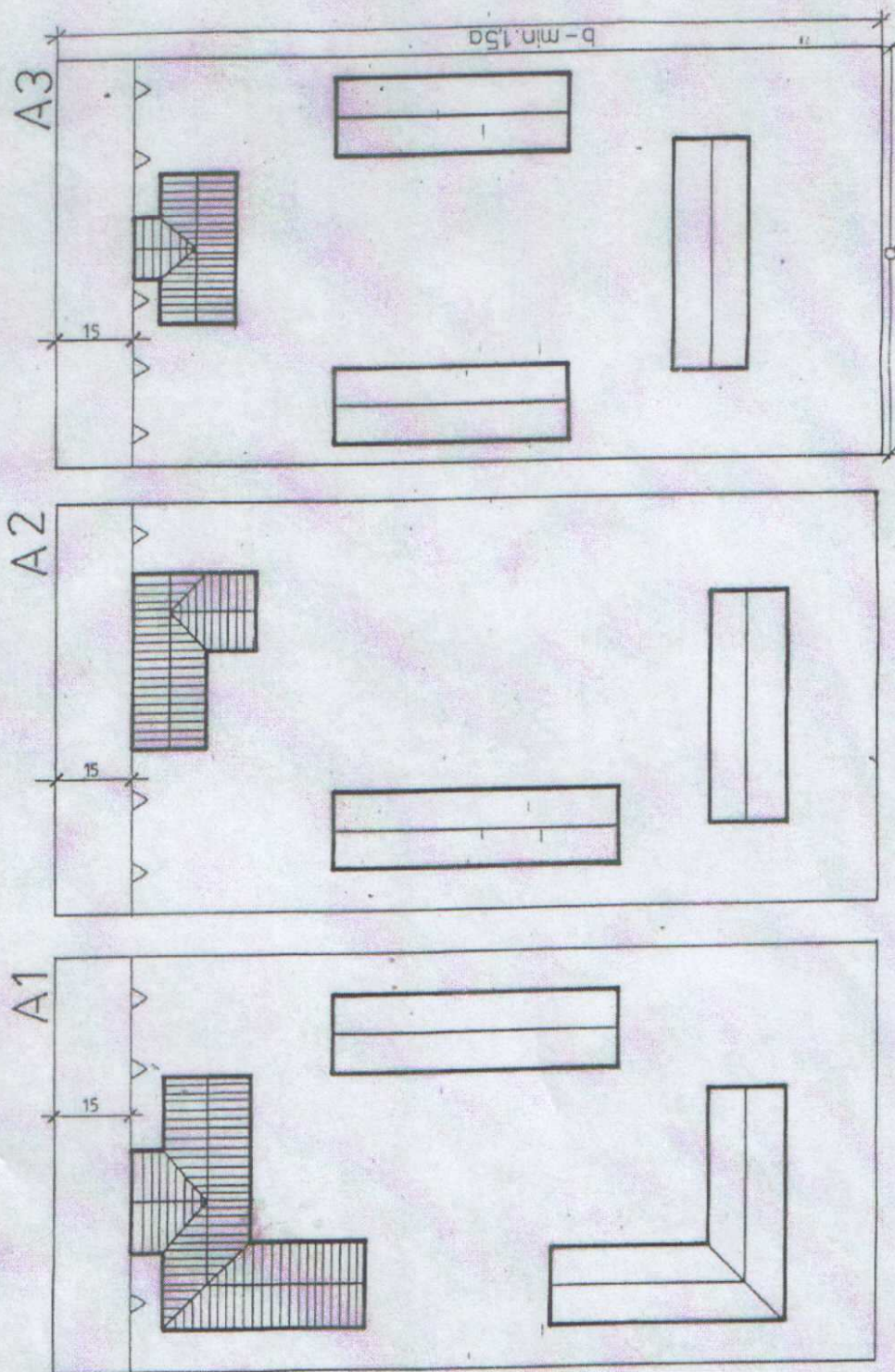
Załącznik Nr.....
do decyzji Nr.....
z dnia.....

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Suchy Dąb
Nr..... / / 2003 z dnia2003 r.



SCHEMAT 2 ZASADY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Suchy Dąb
Nr / / 2003 z dnia 2003 r.



typ A
min szerokość frontu

a = 80m

b = min 1,5a

min powierzchnia działki 9600m²

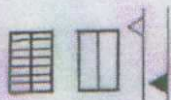
OZNACZENIA:

budynek główny na działce
(mieszkalniowy, mieszkaniowo – usługowy)

budynki towarzyszące*

nieprzekraczalna* /obligatoryjna* linia zabudowy

*pojęcia użyte w znaczeniu
definicji zawartych w § 3 Uchwały



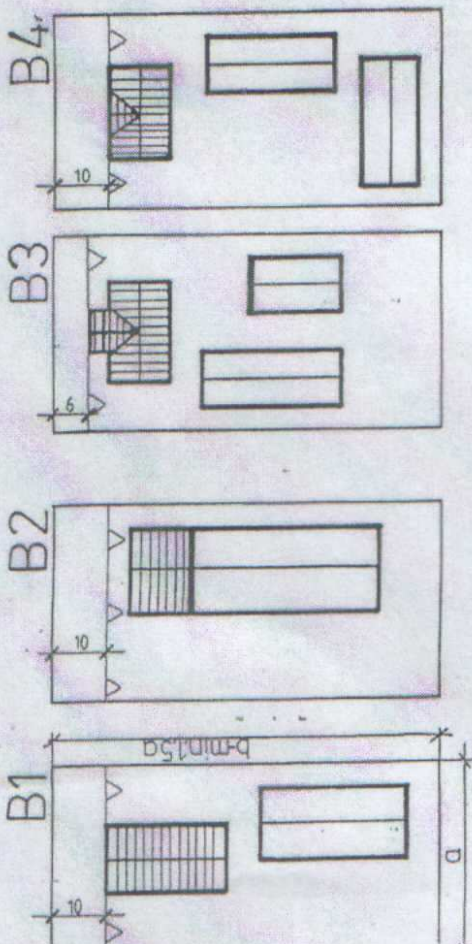
typ B

min szerokość frontu

a = 35m

b = min 1,5a

min powierzchnia działki 1800m²



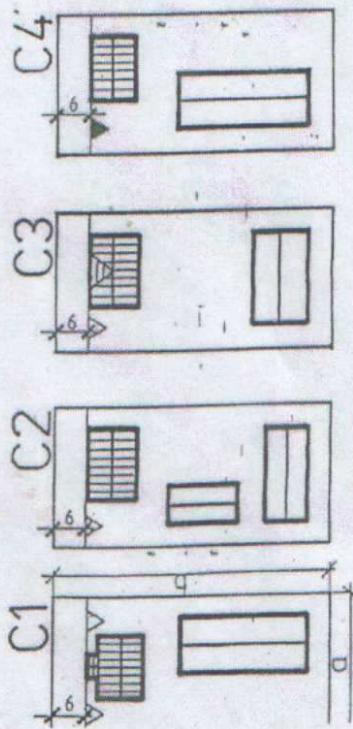
typ C

min szerokość frontu

a = 25m

b = min 1,5a

min powierzchnia działki 1000m²



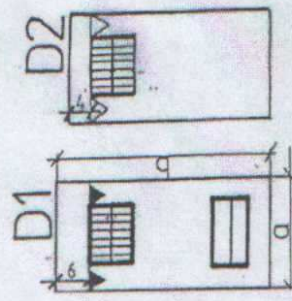
typ D

min szerokość frontu

a = 20m

b = min 1,5a

min powierzchnia działki 600m²



Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne
"DOM" Sp. z o.o.
83-200 STAROGARD GDANSKI
ul. Kościuski 34G, tel. (058) 561 20 57
NIP 593 020 - 03 - 5.

Przedsiębiorstwo Projektowo Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o. 83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuski 34 G tel. (0-58) 562 20 57, tel./fax. (0-58) 561 14 79, tel. (058) 561 12 40 e-mail: domstar@dobrynet.pl	
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI Suchy Dąb, Krzywe Koło, Grabiny Zameczek, Wroblewo, Ostrowie, Osica, Kosów, Stalewo	
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	
Etap:	mgr inż. arch. Barbara Jaszczyk-Stalinowska (upr. uch. nr 15-40) / mgr inż. arch.
Projektant planu	mgr inż. arch. Barbara Jaszczyk-Stalinowska (upr. uch. nr 15-40) / mgr inż. arch.
Autor opracowania	mgr inż. arch. Barbara Jaszczyk-Stalinowska (upr. uch. nr 15-40) / mgr inż. arch.
Dyrektor	mgr inż. arch. Maria Kłeb-Starłuch (upr. uch. nr 13-493) / mgr inż. arch.
Sprawdził	mgr inż. arch. Maria Kłeb-Starłuch (upr. uch. nr 13-493) / mgr inż. arch.
data opracowania:	Kwiecień 2003 r.
Nr umowy: 12/PN/2003 z dnia 10.10.2002 r.	