

UCHWAŁA NR 0007.XL.325.2014
RADY GMINY SUCHY DĄB
z dnia 29 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Suchy Dąb w gminie Suchy Dąb

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 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r., poz.647, ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust 1 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami)

Rada Gminy Suchy Dąb uchwala, 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., zmienionego Uchwałą Nr X/65/07 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 28 listopada 2007r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Suchy Dąb w gminie Suchy Dąb, zwany dalej planem.
2. Granice terenu objętego opracowaniem przedstawia załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu. Plan łącznie obejmuje ok. **15,20 ha**, po wschodniej stronie drogi powiatowej Tczew-Pruszcz Gdański.

§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 (t. j. Dz. U. z 2012r., poz.647, 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 (t. j. Dz. U. z 2012r., poz.647, 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 wydzielonych terenów (innych niż tereny komunikacyjne) określają:
- 1) oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenu;
 - 2) przeznaczenie terenu;
 - 3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) 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.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych określają:
- 1) przeznaczenie terenu/ orientacyjną 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 1:1000, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§4

Ustala się podział obszaru opracowania na 24 tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi, gdzie cyfra oznacza numer porządkowy terenu od 1 do 23 (dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi i od 001 do 011 dla terenów będących terenami komunikacyjnymi), a litery podstawowe przeznaczenie terenu, zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 2) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej lub/i usługowej;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) MW/ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią urządzoną;
- 6) KDP – publiczny parking ogólnodostępny;
- 7) KDD – tereny komunikacji- dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 8) KDX – tereny komunikacji – ogólnodostępne ciągi piesze;
- 9) KDW – tereny komunikacji- drogi wewnętrzne;

§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) obowiązująca linia zabudowy;
 - 6) istniejąca zieleń do zachowania i ochrony;
 - 7) wymagana w urządzeniu terenu zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
 - 8) budynki o wartościach kulturowych chronione ustaleniami planu miejscowego (obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków);
 - 9) granica historycznego zespołu zabudowy zagrodowej;
 - 10) teren historycznego zespołu zabudowy;
 - 11) kierunek usytuowania głównej kalenicy budynku.
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** – najwyższa i najdłuższa kalenica budynku na dachu przykrywającym zasadniczą bryłę budynku, stanowiącym min 80% powierzchni dachu całego budynku; nie stanowią głównej kalenicy dachu w szczególności kalenice zadaszenia części wejściowej, kalenice lukarn, zadaszeń balkonów i tarasów, itp.;
 - 2) **główna bryła budynku** - zasadnicza bryła budynku, najwyższa i największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże i części budynku dobudowane, np. oficyny, schody, ganki, itp.;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, magazynowej, gospodarczej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości), zwłaszcza schodów zewnętrznych, podestów, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych;
 - 4) **obowiązująca linia zabudowy** – jest to linia wskazująca na lokalizację zewnętrznej ściany budynku (zewnątrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, zajmujące nie więcej niż 30% szerokości budynku); obowiązująca linia zabudowy dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, wolnostojące urządzenia reklamowe;
 - 5) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%], do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów budynków takich jak: tarasy, balkony, schody zewnętrzne, itp.;
 - 6) **usługi** – należy przez to rozumieć:
 - a) **usługi publiczne** takie jak np. administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty i wychowania, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony

przeciwpozarowej, rekreacji i kultury fizycznej oraz sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego);

b) **usługi komercyjne** takie jak np. handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności, telekomunikacji, usługi pocztowe, bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) **rzemiosło usługowe** – w tym drobna wytwórczość, takie jak np. wykonywanie i naprawianie przedmiotów użytkowych, takie jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakłady naprawy sprzętu i inna działalność gospodarcza zbliżona do wyżej wymienionych, nie powodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń itp.

- oraz inna działalność usługowa analogiczna, podobna, zbliżona do wymienionych;

7) **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 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) **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;

9) **zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej** – budynki usytuowane na terenie tej samej działce budowlanej co budynki mieszkalne, bądź pomieszczenia w budynku mieszkalnym do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego, których przeznaczenie wiąże się z pełnieniem usług z zakresu: handlu detalicznego, 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 lecznictwa 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. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:
 - 1) historyczny układ ruralistyczny wsi Suchy Dąb wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej;
 - 2) historyczny układ kanałów,
 - 3) budynki o wartościach kulturowych chronione ustaleniami planu (obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków;

2. 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.
3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni ścieków) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym remontów, modernizacji istniejących obiektów.
4. 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.
5. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych murowanych i prefabrykowanych elementów betonowych.
6. Ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych (tablic i reklam); dopuszcza się wyłącznie szyldy informacyjne o pow. maksymalnej 1,0m²; zakaz umieszczania reklam, jako urządzenia emitujące zmienne światło (np. LED).
7. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
 - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, w którym obowiązują przepisy określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455 z dnia 20 czerwca 2010r.) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.
2. Wprowadza się obowiązek włączenia projektowanej zabudowy do sieci inżynierskich, wg zasad określonych w **§13**.
3. Dopuszczalne poziomy hałasu w obszarze planu regulują przepisy odrębne.
4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
5. Ze względu na położenie w obszarze Żuław Gdańskich wszystkie rowy melioracyjne podlegają ochronie. W terenach, na których występują fragmenty rowów melioracyjnych ustala się wymóg zachowania dostępności do nich dla celów eksploatacyjnych. Dopuszcza się odcinkowe przekrycie rowów. Zakres remontu i ewentualnej przebudowy rowów oraz zagospodarowanie w sąsiedztwie rowu uzgodnić z ich Zarządcą.
6. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu położony jest w strefie ochrony tradycyjnego układu ruralistycznego miejscowości wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej, w którym przedmiotem ochrony są:
 - 1) podział na działki siedliskowe, historyczny podział rozłogu pól, łąk i pastwisk oraz historyczny układ melioracyjny wraz z towarzyszącą zielenią;
 - 2) historyczny układ komunikacyjny oraz teren historycznego nawsia;
 - 3) istniejący historyczny zasób architektury, w tym pojedyncze obiekty we wsi oraz historyczne siedliska rozproszone wraz ze sposobem ich zagospodarowania oraz publiczna zieleń przyuliczna i cmentarna;
 - 4) kompozycja panoramy miejscowości w otwartym krajobrazie.
2. W obszarze planu znajdują się historyczne granice chronionych ustaleniami planu zespołów zabudowy, w tym: granica historycznego zespołu zabudowy zagrodowej oraz teren historycznego zespołu zabudowy związanej z budynkiem dawnego dworu (zaznaczone na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały), w obrębie których ustala się:
 - 1) przedmiotem ochrony są: historyczne podziały własnościowe, historyczny układ zabudowy wraz z usytuowaniem głównej kalenicy budynku oraz historyczna zieleń związana z zabudową,
 - 2) ustala się sposób zagospodarowania zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w szczególności dotyczącymi linii zabudowy i kierunku usytuowania głównych kalenic budynków – lokalizację zabudowy, formę planowanych obiektów wraz z koncepcją elewacji budynków od strony dróg publicznych należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 3) zasady ochrony historycznego budynku określono w pkt 3.;
 - 4) postuluje się promocję obszarów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością.
3. W obszarze planu znajdują się budynki o wartościach kulturowych chronione ustaleniami planu (zaznaczone na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały), w obrębie których ustala się:
 - 1) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę budynków na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przebudowę i rozbudowę obiektów, zaleca się stosowanie materiałów konstrukcyjnych eksponujących elewacje historycznego budynku (szkło, ażurowa konstrukcja drewniana, itp.) - możliwość, zasady i zakres ewentualnych robót budowlanych przy obiektach należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 3) postuluje się promocję obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością.
4. Na obszarze opracowania planu nie występują strefy ochrony archeologicznej.
5. Na obszarze opracowania planu nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

§10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r., poz.647 , ze zmianami);
2. Tereny wydzielonych dróg publicznych to obszary przestrzeni publicznej – ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów dla poszczególnych terenów.

§11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

1. Na terenie opracowania planu nie znajdują się tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny górnicze.
2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 6,2645 ha, w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi grunty o powierzchni **5,7836** ha - decyzja nr GZ.tr.057 – 602 – 348/11 z dnia 23 września 2011; o powierzchni i w klasach:
 - 1) RII – 4,4830 ha;
 - 2) RIIIa – 1,3006 ha.

§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. Podziały nieruchomości wg zasad ustalonych niniejszym planem w **§15** dla poszczególnych wydzielonych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 istniejącego wodociągu magistralnego Ø 200 w obszarze opracowania planu lub Ø 150, zlokalizowanego w ul. Gdańskiej (poza obszarem opracowania planu);
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć rozdzielczą wg potrzeb przyszłych inwestycji zlokalizowaną w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych i terenów publicznych.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się:
 - 1) dla terenu objętego planem docelowo projektuje się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Suchy Dąb;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z istniejącej zabudowy do istniejących zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowego, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy zlokalizować w liniach rozgraniczających w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych i terenów publicznych.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się :
 - 1) wody opadowe z terenów nieutwardzonych: zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej 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,
 - 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków w celu ich późniejszego wykorzystania.
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 terenów komunikacyjnych i terenów publicznych.
5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się:
 - 1) 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,
 - 2) zaleca się segregację odpadów i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ewentualne kolizje projektowanego zagospodarowania terenu z sieciami uzbrojenia inżynierskiego należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządzającymi sieciami.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w oparciu o drogi publiczne, istniejącą ulicę lokalną - drogę powiatową nr 2224G (Krzywe Koło – Grabiny Zameczek) oraz istniejącą ulicę dojazdową – drogę gminną w południowej części opracowania planu) oraz projektowane publiczne drogi dojazdowe KDD i ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne: KDW i KDX.
2. Ustala się powiązanie obszaru opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania z drogą powiatową nr 2224G – ul. Gdańską w miejscach wskazanych na rysunku planu;
3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z dróg dojazdowych (KDD) i ciągów pieszo-jezdnych (KDX) lub z dróg wewnętrznych (KDW), dopuszcza się obsługę terenów położonych przy drodze powiatowej bezpośrednio z tej drogi, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. 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.
5. Dla funkcji usługowych towarzyszących funkcji mieszkaniowej ustala się wymóg zapewnienia na działce minimum 1 msc/50m² pow. użytkowej dla usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsce, ustala się wymóg sytuowania miejsc postojowych na działce własnej, będącej przedmiotem zainwestowania.
6. Dla funkcji usługowych z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego ustala się wymóg zapewnienia minimum:
 - 1) 1 msc/50m² pow. użytkowej dla usług, przy czym nie mniej niż 5 miejsc,
 - 2) 1 msc/ 5 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 1 miejsce,
 - 3) ustala się wymóg sytuowania miejsc postojowych na działce własnej, będącej przedmiotem zainwestowania
7. Dla funkcji usługowych z zakresu usług publicznych ustala się wymóg zapewnienia minimum:
 - 1) 2 msc dla osób korzystających z usług,
 - 2) 1 msc/ 5 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 3 miejsca,
 - 3) ustala się wymóg sytuowania miejsc postojowych na działce własnej, będącej przedmiotem zainwestowania
8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW ustala się wymóg zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§15

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług, oznaczonego jako U:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **1.U o pow. 0,05ha;**
- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych;
 - b) dopuszczalne: teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, zielen publiczna;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli z zakresu usług komercyjnych lub usług publicznych, wraz z wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdu, dojścia, miejsca postojowe itp.), a także zielenią urządzoną i obiektami małej architektury;
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **50%** pow. działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy **10,0 m n. p. t.,;**
 - c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.,**
 - d) intensywność zabudowy: min 0,2, max 1,2,
 - e) dopuszcza się dach płaski lub stromy;
 - f) w przypadku realizacji dachu stromego obowiązujący kąt nachylenia dachu w przedziale **35-45°;**
 - g) obowiązująca forma dachu stromego: dach dwuspadowy nad całym budynkiem lub zestawienie dachów dwuspadowych na częściach podstawowej bryły budynku w kształcie rzutu, np. litery T, L, itp., dopuszcza się okna połaciowe i lukarny wyłącznie z dachem jednospadowym;
 - h) wskazane jest by forma, geometria dachu była kształtowana w sposób nawiązujący lub korespondujący z historycznymi formami zespołu i historyczną zabudową występującą w regionie;
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **20%,**
 - j) istniejący, cenny drzewostan podlega ochronie; pojedyncze drzewa do zachowania zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, nie dotyczy drzew znajdujących się w polu widoczności istniejących i projektowanych skrzyżowań,
 - k) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **8m** od linii rozgraniczającej terenu komunikacyjnego drogi powiatowej (poza obszarem opracowania planu) oraz 003.KDD, zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - l) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - a) zakaz dalszego podziału na działki budowlane,
- 6) Stawka procentowa- **30%;**

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług, oznaczonego jako U:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **5.U o pow. 0,25ha;**
- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych;
 - b) dopuszczalne: teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, zielen publiczna;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli z zakresu usług komercyjnych lub usług publicznych, wraz z wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami

- i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.), a także zielenią urządzoną i obiektami małej architektury;
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **50%** pow. działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy **10,0 m n. p. t.,;**
 - c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.,**
 - d) intensywność zabudowy: min 0,2, max 1,2,
 - e) ustala się wymóg realizacji dachu stromego, obowiązujący kąt nachylenia dachu w przedziale **35 – 45°**; dach dwuspadowy nad całym budynkiem, dopuszcza się okna połaciowe;
 - f) usytuowanie głównej kalenicy budynku zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – zał. Nr 1 do niniejszej uchwały,
 - g) w terenie dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku, wskazane jest by forma, geometria dachu była kształtowana w sposób nawiązujący lub korespondujący z historycznymi formami zespołu zabudowy, w szczególności budynkiem historycznego spichlerza w zespole historycznej zabudowy zagrodowej;
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **20%,**
 - i) istniejący, cenny drzewostan podlega ochronie; pojedyncze drzewa do zachowania zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, nie dotyczy drzew znajdujących się w polu widoczności istniejących i projektowanych skrzyżowań,
 - j) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **8m** od linii rozgraniczającej terenu komunikacyjnego drogi powiatowej (poza obszarem opracowania planu) oraz 003.KDD, zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) Teren stanowi część obszaru o wartościach kulturowych chronionego ustaleniami planu, obowiązują ustalenia określone w §9 niniejszej Uchwały;
 - 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - a) zakaz dalszego podziału na działki budowlane,
- Stawka procentowa- 30%;**

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług, oznaczonego jako U:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **8.U o pow. 0,29ha;**
- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych;
 - b) dopuszczalne: teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, zieleni publiczna;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli z zakresu usług komercyjnych lub usług publicznych, wraz z wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.), a także zielenią urządzoną i obiektami małej architektury;
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **30%** pow. działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy **10,0 m n. p. t.,;**
 - c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.,**
 - d) intensywność zabudowy: min 0,1, max 0,9,
 - e) w przedziale **35-45°**; dach dwuspadowy nad całym budynkiem, dopuszcza się okna połaciowe;

- f) usytuowanie głównej kalenicy budynku zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – zał. Nr 1 do niniejszej uchwały,
 - g) w terenie dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku, wskazane jest by forma, geometria dachu była kształtowana w sposób nawiązujący lub korespondujący z historycznymi formami zespołu zabudowy, w szczególności budynkiem historycznego spichlerza w zespole historycznej zabudowy zagrodowej;
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **20%**,
 - i) istniejący, cenny drzewostan podlega ochronie; pojedyncze drzewa do zachowania zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, nie dotyczy drzew znajdujących się w polu widoczności istniejących i projektowanych skrzyżowań,
 - j) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **8m** od linii rozgraniczającej terenu komunikacyjnego drogi powiatowej (poza obszarem opracowania planu) oraz od terenu 7.MW/ZP i **4m** od linii rozgraniczającej terenu komunikacyjnego 007.KDW, zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) Teren stanowi część obszaru o wartościach kulturowych chronionego ustaleniami planu, obowiązują ustalenia określone w §9 niniejszej Uchwały;
 - 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - a) zakaz dalszego podziału na działki budowlane,
- Stawka procentowa- **30%**;

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu parkingu, oznaczonego jako KDP:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenu: **2.KDP** o pow. 0,04ha;
- 2) Przeznaczenie terenu: teren parkingu ogólnodostępnego.;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację parkingu wyłącznie dla samochodów osobowych,
 - b) dopuszcza się zieleni urządzoną, sieci uzbrojenia inżynierskiego, z zachowaniem zasad określonych w §10;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **20%**, zaleca się wykonanie nawierzchni parkingu z materiałów ażurowych, przepuszczających wodę,
 - d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału na działki budowlane,
- 7) Stawka procentowa: nie ustala się.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług, oznaczonego jako U:

- 1) Oznaczenie/ orientacyjna powierzchnia terenów: **3.U** o pow. **0,14ha**;
- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, zieleni publiczna;
 - b) dopuszczalne: teren zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli z zakresu usług publicznych lub komercyjnych, wraz z wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.), zielenią urządzoną i budynkami i obiektami towarzyszącymi,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
 - c) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **50%** pow. działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy **10,0 m n. p. t.,;**
 - c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.,**
 - d) intensywność zabudowy: min 0,2, max 1,2,
 - e) dopuszcza się dach płaski lub stromy;
 - f) w przypadku realizacji dachu stromego obowiązujący kąt nachylenia dachu w przedziale **40 – 50°;**
 - g) obowiązująca forma dachu stromego: dach dwuspadowy nad całym budynkiem lub zestawienie dachów dwuspadowych na częściach podstawowej bryły budynku w kształcie rzutu, np. litery T, L, itp., wskazane jest by forma, geometria dachu była kształtowana w sposób nawiązujący lub korespondujący z historycznymi formami zespołu i historyczną zabudową występującą w regionie;
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **20%,**
 - i) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **8m** od linii rozgraniczającej terenu komunikacyjnego 003.KDD, zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz dalszego podziału na działki budowlane,
 - 6) Stawka procentowa: nie ustala się.
- 6. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych jako MN,U:**
- 1) Oznaczenie/ orientacyjna powierzchnia terenów: **4.MN,U** o pow. 0,32 ha, **9.MN,U** o pow. 0,54 ha, **12.MN,U** o pow. 1,62 ha, **16.MN,U** o pow. **1,11ha**, **17.MN,U** o pow. 0,42ha, **18.MN,U** o pow. 0,06 ha, **21.MN,U** o pow. 0,14 ha, **22.MN,U** o pow. 1,09 ha, **23.MN,U** o pow. 0,96 ha;
 - 2) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego;
 - 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, lub/i zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego wolnostojącej wraz z budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy nieprzekraczającej powierzchni zabudowy budynku głównego-mieszkalnego lub usługowego, ew. garażem, wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.) oraz zielenią,
 - b) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o maksymalnie dwóch mieszkaniach na każdej działce budowlanej,
 - c) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia,
 - d) zakaz 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: **30 %** pow. działki,
 - b) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego lub usługowego w kształcie prostokąta o proporcjach boków co najmniej 1:1,2, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie rzutu, np. litery T, L, itp.;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych): od **7,5 do 9,0 m n. p. t.**, dla budynku gospodarczego lub garażowego do **4,5 m. n. p. t.**,
 - d) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.**,
 - e) intensywność zabudowy: min 0,1, max 0,9,
 - f) obowiązujący kąt nachylenia dachu: w przedziale **35 – 45°**,
 - g) obowiązująca forma dachu: dach dwuspadowy nad całym budynkiem lub zestawienie dachów dwuspadowych na częściach podstawowej bryły budynku w kształcie rzutu, np. litery T, L, itp.,
 - h) usytuowanie głównej kalenicy równoległe do drogi z której odbywa się zjazd na działkę,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **40%**;
 - j) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. **8m** od linii rozgraniczającej drogi publicznej 002.KDD, 003.KDD, oraz w odległości min. **4m** od linii rozgraniczającej drogi publicznej 005.KDD, zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały;
 - k) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży na granicy działki budowlanej pod warunkiem realizacji takiej zabudowy na co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą działkach (oba garaże zlokalizowane na wspólnej granicy nieruchomości), przy czym budynki sytuowane bezpośrednio na granicy dwu działek powinny mieć zharmonizowane: kolorystykę, rozwiązanie materiałowe oraz formę np. wysokość, geometrię dachu, położenie okapu,
 - l) ustala się wymóg zharmonizowania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego budynku gospodarczego lub garażowego z zabudową główną (mieszkalną lub usługową) na tej samej działce,
 - m) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskanej w wyniku podziału terenów wynosi około **1200 m²** (z tolerancją do 10%),
 - b) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 6) Stawka procentowa - **30%**;

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego jako MW:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **6.MW** o pow. **1,71ha**;
- 2) Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli mieszkalnictwa wielorodzinnego, wraz z wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdu, dojścia, miejsca postojowe itp.);
 - b) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej, realizowanych jako wbudowane, dobudowane do budynku mieszkalnego;
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **35%** pow. działki,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy ustala się **12,0 m n. p. t.**; maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym;

- c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.**,
 - d) intensywność zabudowy: min 0,3, max 1,5,
 - e) obowiązujący kąt nachylenia dachu: w przedziale **35 – 45°**,
 - f) obowiązująca forma dachu: dach dwuspadowy nad całym budynkiem lub zestawienie dachów dwuspadowych na częściach podstawowej bryły budynku w kształcie rzutu, np. litery L, itp., dopuszcza się okna połaciowe i lukarny wyłącznie z dachem jednospadowym,
 - g) wskazane jest by bryła budynków oraz geometria dachu były kształtowane w sposób nawiązujący lub korespondujący z historycznymi formami zespołu i historyczną zabudową występującą w regionie,
 - h) rzut budynku prostokątny, w proporcji boków prostokąta a:b=1:2, dopuszcza się możliwość maksymalnie jednego uskoku w elewacji każdego budynku,
 - i) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 3 budynków o funkcji podstawowej w obrębie terenu,
 - j) ustala się obowiązującą linię zabudowy od strony drogi publicznej 003.KDD, linię zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - k) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną lokalizacją istniejącej zabudowy oraz od strony drogi publicznej 002.KDD 8m, linię zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - l) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **20%**,
 - m) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) Teren stanowi część obszaru o wartościach kulturowych chronionej ustaleniami planu, obowiązują ustalenia określone w §9 niniejszej Uchwały;
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) zakaz dalszego podziału na działki budowlane,
- 7) Stawka procentowa - **30%**;

8. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią urządzoną, oznaczonych jako MW/ZP:

- 1) Oznaczenie/oriencyjna powierzchnia terenu: **7.MW/ZP** o pow. 0,42ha;
- 2) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parków, zieleńców, skwerów itp.;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, sieci uzbrojenia inżynierskiego, urządzeń rekreacji codziennej z zachowaniem zasad określonych w §10;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów małej architektury,
 - b) maksymalna wysokość obiektów 4m, nie reguluje się gabarytów obiektów ani geometrii dachów,
 - c) istniejący, cenny drzewostan podlega ochronie; pojedyncze drzewa do zachowania zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, nie dotyczy drzew znajdujących się w polu widoczności istniejących i projektowanych skrzyżowań,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **80%**,
 - e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) Teren stanowi obszar o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu, obowiązują ustalenia określone w §9 niniejszej Uchwały;

- b) W terenie znajduje się obiekt o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu, obowiązują ustalenia określone w §9 niniejszej Uchwały
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału na działki budowlane,
- 7) Stawka procentowa: nie ustala się.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług, oznaczonego jako U:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **10.U** o pow. **0,27ha**, **11.U** o pow. **0,26ha**;
- 2) Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej z zakresu usług rzemiosła usługowego;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli z zakresu usług rzemiosła usługowego lub komercyjnych, wraz z wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdu, dojścia, miejsca postojowe itp.),
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
 - c) dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej zabudowie usługowej – tzw. mieszkanie dla właściciela usług,
 - d) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **50%** pow. działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy **10,0 m n. p. t.**;
 - c) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.**,
 - d) intensywność zabudowy: min 0,2, max 1,5,
 - e) obowiązujący kąt nachylenia dachu: w przedziale **35 – 45°**,
 - f) obowiązująca forma dachu: dach dwuspadowy nad całym budynkiem lub zestawienie dachów dwuspadowych na częściach podstawowej bryły budynku w kształcie rzutu, np. litery T, L, itp.,
 - g) ustala się wymóg zharmonizowania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego budynków na tej samej działce,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **30%**,
 - i) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **8m** od linii rozgraniczającej terenów komunikacyjnych 001.KDD, 002.KDD, oraz **4m** od strony terenów komunikacyjnych – dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku podziału terenów na działki budowlane wynosi około **1400 m²** (z tolerancją do 10%),
 - b) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 6) Stawka procentowa- **30%**;

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych jako MN,U:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **12. MN,U** o pow. 1,62 ha;
- 2) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego; tymczasowo zabudowa obsługi rolnictwa w gospodarstwie rolnym
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w okresie tymczasowego użytkowania terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej z zakresu obsługi rolnictwa, wraz z wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.), dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego,
 - b) docelowo dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, lub/i zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego wolnostojącej wraz z budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy nieprzekraczającej powierzchni zabudowy budynku głównego-mieszkalnego lub usługowego, ew. garażem, wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.) oraz zielenią,
 - c) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o maksymalnie dwóch mieszkaniach na każdej działce budowlanej,
 - d) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia,
 - e) dla docelowej funkcji terenu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla funkcji docelowej MN,U, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **30 %** pow. działki,
 - c) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego lub usługowego w kształcie prostokąta o proporcjach boków co najmniej 1:1,2
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych): **od 7,5 do 9,0 m n. p. t.**, dla budynku gospodarczego lub garażowego do **4,5 m. n. p. t.**,
 - e) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.**,
 - f) intensywność zabudowy: min 0,1, max 0,9,
 - g) obowiązujący kąt nachylenia dachu: w przedziale **35 – 45°**,
 - h) obowiązująca forma dachu: dach dwuspadowy nad całym budynkiem lub zestawienie dachów dwuspadowych na częściach podstawowej bryły budynku w kształcie rzutu, np. litery T, L, itp.,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **40%**;
 - j) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. **8m** od linii rozgraniczającej drogi publicznej 002.KDD, zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały;
 - k) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży na granicy działki budowlanej pod warunkiem realizacji takiej zabudowy na co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą działkach (oba garaże zlokalizowane na wspólnej granicy nieruchomości), przy czym budynki sytuowane bezpośrednio na granicy dwu działek powinny mieć zharmonizowane: kolorystykę, rozwiązanie materiałowe oraz formę np. wysokość, geometrię dachu, położenie okapu,
 - l) ustala się wymóg zharmonizowania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego budynku gospodarczego lub garażowego z zabudową główną (mieszkalną lub usługową) na tej samej działce,
 - m) ustala się wymóg urządzenia w zagospodarowaniu terenu ciągu pieszego łączącego zespoły istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej z centrum wsi – orientacyjny przebieg ciągu pieszego pokazano na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - n) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla funkcji tymczasowej w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno krajobrazowej od planowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **70 %** pow. działki,
- c) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzonej działalności rolniczej, gabarytów obiektów nie ustala się,
- d) maksymalna wysokość zabudowy **12,0 m n. p. t.**, nie dotyczy budowli rolniczych niezbędnych dla prowadzonej działalności rolniczej,
- e) intensywność zabudowy: min 0,2, max 1,6,
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. **8m** od linii rozgraniczającej drogi publicznej 002.KDD, zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- g) ustala się wymóg urządzenia w zagospodarowaniu terenu ciągu pieszego łączącego zespoły istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej z centrum wsi – orientacyjny przebieg ciągu pieszego pokazano na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - a) ustala się maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu na okres 20-tu lat;
- 7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej uzyskanej w wyniku podziału terenu wynosi około **1200 m²** (z tolerancją do 10%),
 - b) minimalna szerokość frontu działki 22m,
 - c) powyższe parametry nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) Stawka procentowa - **30%**;

11. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczonych jako MN:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **13 MN** o pow. 0,59 ha, **15 MN** o pow. 0,27 ha, **19 MN** o pow. 1,24 ha;
- 2) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej wraz z budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy nieprzekraczającej powierzchnię zabudowy budynku głównego-mieszkalnego, ew. garażem, wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.) oraz zielenią,
 - b) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o maksymalnie dwóch mieszkaniach na każdej działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej, realizowanych jako wbudowane, dobudowane do budynku mieszkalnego;
 - d) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia,
 - e) zakaz 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, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć **250 m²**,

- b) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego w kształcie prostokąta o proporcjach boków co najmniej 1:1,2
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynku mieszkalnego: od **7,5 do 9,0 m n. p. t.**, dla budynku gospodarczego lub garażowego do **4,5 m. n. p. t.**,
 - d) poziom posadzki parteru – nie wyżej niż **0,6 m n. p. t.**,
 - e) intensywność zabudowy: min 0,1, max 0,7,
 - f) obowiązujący kąt nachylenia dachu: w przedziale **35 – 45°**,
 - g) obowiązująca forma dachu: dach dwuspadowy nad całym budynkiem lub zestawienie dachów dwuspadowych na częściach podstawowej bryły budynku w kształcie rzutu, np. litery T, L, itp.,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **50%**;
 - i) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. **8m** od linii rozgraniczającej drogi publicznej 002.KDD oraz w odległości min. **4m** od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych i ogólnodostępnych ciągów pieszych (zgodnie z rysunkiem planu);
 - j) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży na granicy działki budowlanej pod warunkiem realizacji takiej zabudowy na co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą działkach (oba garaże zlokalizowane na wspólnej granicy nieruchomości), przy czym budynki sytuowane bezpośrednio na granicy dwu działek powinny mieć zharmonizowane: kolorystykę, rozwiązanie materiałowe oraz formę np. wysokość, geometrię dachu, położenie okapu,
 - k) ustala się wymóg zharmonizowania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego budynku gospodarczego lub garażowego z zabudową mieszkalną na tej samej działce,
 - l) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku podziału terenów **MN** wynosi około **1000 m²** (z tolerancją do 10%),
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20m;
- 6) Stawka procentowa - **30%**;

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług, oznaczonego jako U:

- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **14.U** o pow. **0,30ha**;
- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych;
 - b) dopuszczalne: teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, zielen publiczna;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli z zakresu usług komercyjnych lub usług publicznych, wraz z wymaganymi dla obsługi zabudowy sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe itp.), a także zielenią urządzoną i obiektami małej architektury;
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: **50%** pow. działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym w dniu uchwalania planu,
 - c) intensywność zabudowy: min 0,1, max 1,2,
 - d) obowiązująca forma dachu stromego: dach dwuspadowy, obowiązujący kąt nachylenia dachu w przedziale **35-45°**;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: **20%**,
 - f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **8m** od linii rozgraniczającej terenu komunikacyjnego drogi powiatowej (poza obszarem opracowania planu) oraz

- terenu sąsiedniego od strony północnej po obrysie istniejącego budynku, zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) W terenie znajduje się obiekt o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu, obowiązują ustalenia określone w §9 niniejszej Uchwały;
 - 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - a) zakaz dalszego podziału na działki budowlane,
 - 7) Stawka procentowa- **30%**;
- 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych jako MN,U:**
- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **18.MN,U** o pow. 0,06ha;
 - 2) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tymczasowo teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę;
 - 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, wraz z niezbędnymi sieciami i komunikacją wewnętrzną oraz zielenią,
 - b) docelowo dopuszcza się realizację terenu mieszkaniowo-usługowego, jako powiększenie sąsiedniego terenu mieszkaniowo-usługowego (17.MN,U),
 - c) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla funkcji docelowej - MN,U, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) teren przeznacza się jako powiększenie terenu 17.MN,U,
 - b) obowiązują ustalenia jak w terenie 17.MN,U;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla funkcji tymczasowej, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się budowle i urządzenia techniczne związane z infrastrukturą techniczną,
 - b) ustala się wymóg ogrodzenia i oznakowania terenów,
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - a) ustala się maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu ustalenia braku konieczności utrzymywania rezerwy terenu na cele infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę;
 - 7) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ujęcie wody jest wyłączone z eksploatacji i przeznaczone są do likwidacji
 - 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązuje wymóg scalenia terenu z terenem 17.MN,U;
 - b) dalszy podział wg zasad ustalonych dla terenu 17.MN,U;
 - 9) Stawka procentowa - **30%**;
- 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych jako MN:**
- 1) Oznaczenie/orientacyjna powierzchnia terenów: **20. MN** o pow. 0,05ha;

- 2) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej, tymczasowo teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w okresie tymczasowego użytkowania dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, wraz z niezbędnymi sieciami i komunikacją wewnętrzną oraz zielenią,
 - b) docelowo dopuszcza się realizację terenu mieszkaniowego, jako powiększenie sąsiedniego terenu mieszkaniowego (19.MN),
 - c) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla funkcji docelowej - MN, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) teren przeznacza się jako powiększenie terenu 19.MN,
 - b) obowiązują ustalenia jak w terenie 19.MN;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla funkcji tymczasowej, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się budowle i urządzenia techniczne związane z infrastrukturą techniczną,
 - b) ustala się wymóg ogrodzenia i oznakowania terenów,
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) ustala się maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu ustalenia braku konieczności utrzymywania rezerwy terenu na cele infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę;
- 7) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ujęcie wody jest wyłączone z eksploatacji i przeznaczone są do likwidacji;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązuje wymóg scalenia terenu z terenem 19.MN;
 - b) dalszy podział wg zasad ustalonych dla terenu 19.MN;
- 9) Stawka procentowa - **30%**;

15. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych jako KDD

- 1) Przeznaczenie terenu/orientacyjna powierzchnia terenu: **001.KDD** o pow. 0,58ha, **002.KDD** o pow. 1,16ha, **003.KDD** o pow. 0,21ha;
- 2) Klasyfikacja funkcjonalno techniczną:
 - a) ulica dojazdowa;
- 3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) dopuszcza się realizację drogi w tradycyjnym przekroju ulicznym (jezdnia, pobocze, chodniki, itp.) lub jako drogę w przekroju ulicznym bez segregacji ruchu kołowego, rowerowego i pieszego;
 - b) szerokość pasa drogowego zgodna z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - c) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg rowów melioracyjnych, jako elementu odwodnienia drogi oraz układu melioracyjnego obszaru Żuław Gdańskich,
 - d) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - e) chodnik minimum jednostronny, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
- 4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:
 - a) ustala się wymóg zastosowania rozwiązań geometrii trasy oraz organizacji ruchu wymuszających uspokojenie ruchu,
 - b) dostępność z terenów zabudowy przyległych do ulicy nieograniczona,
 - c) dopuszcza się w miarę możliwości, odcinkowo, realizację zatok postojowych do parkowania równoległego wyłącznie samochodów osobowych, w zależności od potrzeb;
- 5) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,,
- 6) Stawka procentowa – 0%:

16. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych jako KDW

- 1) Przeznaczenie terenów/orientacyjna powierzchnia terenów: **004.KDW** o pow. 0,07ha, **005.KDW** o pow. 0,07ha, **006.KDW** o pow. 0,15ha, **007.KDW** o pow. 0,26ha;
- 2) Klasyfikacja funkcjonalno techniczną:
 - a) ulica dojazdowa;
- 3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodna z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - b) dopuszcza się brak segregacji ruchu kołowego, rowerowego i pieszego;
- 4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:
 - a) ustala się wymóg zastosowania rozwiązań geometrii trasy oraz organizacji ruchu wymuszających uspokojenie ruchu,
 - b) dostępność z terenów zabudowy przyległych do ulicy nieograniczona,
 - c) dopuszcza się w miarę możliwości, odcinkowo, realizację zatok postojowych do parkowania równoległego wyłącznie samochodów osobowych, w zależności od potrzeb;
- 5) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,,
- 6) Stawka procentowa: nie ustala się.

17. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji ogólnodostępnej oznaczonych jako KDX

- 1) Przeznaczenie terenów/orientacyjna powierzchnia terenów: **008.KDX** o pow. 0,03ha, **009.KDX** o pow. 0,03ha, **010.KDX** o pow. 0,03ha, **011.KDX** o pow. 0,09ha;
- 2) Klasyfikacja funkcjonalno techniczną:
 - a) ciąg pieszo-jezdny;
- 3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodna z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:
 - a) ciąg pieszo jezdny,
 - b) obowiązuje priorytet ruchu pieszego przed ruchem rowerowym i kołowym;
- 5) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- 6) Stawka procentowa: nie ustala się.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§16

W granicach opracowania planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Suchy Dąb (Uchwalony Uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r., opublikowany: Dz. urz. woj. pomorskiego z 2004r Nr 5, poz. 41), wraz z późniejszymi jego zmianami.

§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

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Dąb.

§19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
/-/ Krystyna Bucka

UZASADNIENIE:

do UCHWAŁY NR 0007.XL.325.2014 r. Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 29 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Suchy Dąb w gminie Suchy Dąb

Procedura opracowania planu miejscowego została wszczęta Uchwałą Nr XXVIII/203/06 z dnia 28 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Suchy Dąb, obejmującego działki geodezyjne o numerach: 100/62, 100/63, 100/64, cz. 100/67, 100/68, 100/69, cz. 100/3, cz. 100/4, cz. 100/5, cz. 150/3. Celem opracowania planu miejscowego było ustalenie nowego przeznaczenia terenu i określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w celu umożliwienia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego w szczególności na: budowie obiektów handlowych, służącym również innym obiektom usługowym we wsi, umożliwienia lokalizacji zabudowy usługowej różnego typu, w tym także usług publicznych, wydzieleniu działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, wydzieleniu działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w postaci kilku zespołów zabudowy, obejmujących kilka - kilkanaście działek, budowie niezbędnych dla zabudowy dróg dojazdowych. Plan miejscowy został uchwalony w dniu 24 kwietnia 2013r. Uchwałą Nr 0007.XXIX.247.2013. W toku badania zgodności z prawem podjętej Uchwały Wojewoda Pomorski stwierdził, iż granice opracowania planu miejscowego są niezgodne z granicami określonymi w Uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Omyłkowo w tytule Uchwały wpisano działkę nr 100/5, która faktycznie była nieobjęta planem miejscowym, a załącznik graficzny sporządzono na mapie topograficznej, bez odniesienia do granic ewidencyjnych nieruchomości, co nie pozwalało jednoznacznie stwierdzić którejdy przebiega granica opracowania planu miejscowego; w związku z czym plan ten nie wszedł w życie. Obecnie uchwalony plan miejscowy dotyczy tego samego obszaru, który był przedmiotem procedury zakończonej Uchwałą Nr 0007.XXIX.247.2013 z dnia 24 kwietnia 2013r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Suchy Dąb, obejmującego dz. geod. 100/62, 100/63, 100/64, cz. 100/67, 100/68, cz. 100/3, cz. 100/4, cz. 100/5 i 150/3 i stanowi jedynie uporządkowanie stanu formalnego, ustalenia planu pozostały bez zmian.

Ewentualne skutki finansowe związane z uchwaleniem planu będą wiązały się z koniecznością poniesienia nakładów na infrastrukturę techniczną i komunikację publiczną, ale mogą one być rekompensowane odpowiednimi opłatami adiacenckimi, a ich realizacja wspierana środkami pomocy zewnętrznej lub prowadzona w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Nie przewiduje się ograniczeń i utrudnień w dotychczasowym użytkowaniu gruntów sąsiednich nie objętych opracowaniem planu. Nieruchomości objęte planem zyskają znacznie na wartości, co uprawnia do zastosowania stawki tzw. renty planistycznej będącej dochodem gminy.

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z obowiązującą polityką przestrzenną gminy i stanowi zmianę planu miejscowego obowiązującego dla całego obrębu geodezyjnego Suchy Dąb uchwalonego Uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r., opublikowany: Dz. urz. woj. pomorskiego z 2004r. Nr 5, poz. 41.

Niniejsza uchwała stanowi realizację Uchwały Rady Gminy Suchy Dąb Nr XXVIII/203/06 z dnia 28 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Suchy Dąb, obejmującego działki geodezyjne o numerach: 100/62, 100/63, 100/64, cz. 100/67, 100/68, 100/69, cz. 100/3, cz. 100/4, cz. 100/5, cz. 150/3 oraz Uchwały Nr 0007.XXXI.269.2013 z dnia 26 czerwca 2013r. zmieniającej tę Uchwałę.

Wójt Gminy
/-/ Barbara Kamińska

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr 0007.XL.325.2014 r.
RADY GMINY SUCHY DĄB
z dnia 29 kwietnia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Suchy Dąb w gminie Suchy Dąb**

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

*Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późn. zm.)*

Rada Gminy Suchy Dąb
ustala, co następuje:

Do projektu planu miejscowego nie złożono żadnych uwag.

Przewodnicząca Rady Gminy
/-/ Krystyna Bucka

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr 0007.XL.325.2014 r.
RADY GMINY SUCHY DĄB
z dnia 29 kwietnia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Suchy Dąb w gminie Suchy Dąb**

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 155 poz. 1240 z późn. zm.)

Rada Gminy SUCHY DĄB
ustala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu:
 - 1) Realizacja sieci wodociągowej o łącznej długości 959 mb,
 - 2) Realizacja kolektora kanalizacji sanitarnej o łącznej długości 959 mb,
 - 3) Realizacja kolektora kanalizacji deszczowej o łącznej długości 959 mb,
 - 4) Urządzenie drogi publicznej 002.KDD o długości 767 mb,
 - 5) Urządzenie drogi publicznej 00.3KDD o długości 192 mb.
 - 6) Realizacja oświetlenia wzdłuż dróg – 39 szt.
2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu (październik 2012r.), szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej wynosi:
 - 1) Koszty budowy sieci wodociągowej: 206.185 zł
 - 2) Koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej: 244.545 zł
 - 3) Koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej: 280.028 zł
 - 4) Koszty urządzenia dróg publicznych 1.300.404 zł.
 - 5) Koszty budowy oświetlenia: 163.800zł
 - 6) Razem: 2.149.962 zł
3. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy z ewentualnym udziałem zewnętrznych źródeł finansowania lub w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.
4. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 przewiduje się do końca 2019 roku.
5. Zadania niezrealizowane do końca 2019 roku należy wykonać w terminie późniejszym.
6. W wypadku braku możliwości realizacji zadań własnych w wyżej wymienionych terminach, zadania należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Suchy Dąb na kolejne lata.

Przewodnicząca Rady Gminy
/-/ Krystyna Bucka